

Profession Administrateur de biens

VOTRE GÉRANT

Mars 2008 n° 4

FNAIM

Votre droit, expliqué

Loi pour le pouvoir d'achat : les relations bailleurs/locataires changent...

Par Dominique TEUMA, membre de la Commission Nationale Administration de biens

La loi du 8 février 2008 a quelque peu modifié la donne en matière de baux d'habitation relevant de la loi du 6 juillet 1989. En effet, **deux modifications importantes** sont intervenues :

- **en matière de dépôt de garantie** : celui-ci se trouve réduit à 1 mois de loyer pour les locations conclues à compter du 9 février 2008.
- **un nouvel indice de révision des loyers (IRL)** a été mis en place par l'INSEE, ayant pour but de limiter les hausses de loyers à chaque révision annuelle. A noter : ce nouvel indice s'applique à tous les baux d'habitation en général, y compris aux locations en meublé, aux loyers

La législation change, il faut s'adapter. Votre administrateur de biens est à votre écoute et saura vous apporter le conseil et les réponses nécessaires à vos interrogations.

conventionnés et à tous ceux qui sont généralement soumis à un régime de défiscalisation.

Une bonne nouvelle, toutefois : le législateur permet aux bailleurs et à leurs représentants administrateurs de biens de percevoir, directement et sans autorisation des locataires, l'allocation logement versée par la Caisse d'Allocations Familiales, comme c'était déjà le cas pour les APL.

Irréversibilité en matière d'énergie : la loi du 23 janvier 2008 apporte quelques souplesses

Le principe de l'irréversibilité en matière d'énergie est battu en brèche. En effet, il est désormais possible, dans certaines circonstances, de **revenir vers le tarif réglementé** après l'avoir abandonné, que ce soit en fourniture d'électricité et/ou de gaz, et ce, jusqu'au 1^{er} juillet 2010.

Revenus fonciers et charges locatives

Par Véronique BACOT - REAUME, membre de la Commission Nationale Administration de biens

Le printemps arrive et avec lui revient le temps des déclarations de revenus fonciers. L'administrateur de biens doit assister chacun de ses mandants dans cette tâche sans toutefois rédiger la déclaration.

Le choix va se poser entre régime du micro foncier et régime du réel.

Pour effectuer ce choix, il convient toujours d'opérer une simulation entre les deux systèmes sachant toutefois que le bénéfice du régime du micro foncier est limité aux bailleurs n'ayant pas opté pour un régime dit « défiscalisant » et ayant perçu moins de 15.000 euros de recettes brutes annuelles.

Lorsque la déclaration « au réel » est pratiquée, une ligne pose depuis quelques années certaines difficultés, il s'agit de la ligne intitulée « régularisation des provisions pour charges déduites au titre de l'année ... ».

Lorsque le bailleur est copropriétaire, il peut déduire la totalité des provisions qu'il a versées au syndic pour l'année écoulée.

Dans ces provisions figurent des postes qui ne sont pas considérés comme déductibles des revenus fonciers.

Il s'agit notamment des charges locatives, puisque ces dernières sont appelées auprès des locataires au moyen de provisions mensuelles et régularisées annuellement.

Pour aider les mandants à remplir cette ligne, il est impératif que la régularisation des charges locatives ait été opérée pour l'année N-2 (à savoir 2006 pour les revenus perçus en 2007 et déclarés en 2008).

Chiffres utiles

Indice de référence des loyers (IRL) applicable jusqu'au 9 février 2008 :

Trimestre	Publication INSEE	IRL (variation annuelle)	IRL (en niveau)
3 ^e trimestre 2007	09/01/08	+ 2,49 %	109,01

Indice de référence des loyers (IRL) à compter du 10 février 2008 :

Trimestre	Publication INSEE	IRL (variation annuelle)	IRL (en niveau)
4 ^e trimestre 2007	14/02/08	+ 1,36 %	114,30
1 ^{er} trimestre 2008	14/02/08	+ 0,11 %	113,68

Indice du coût de construction

Année	Indice	IO / INSEE	% aug. sur 1 an	% aug. sur 3 ans	% aug. sur 9 ans
2007	1443	09/01	1,49	13,44	36,50

Indice des prix à la consommation

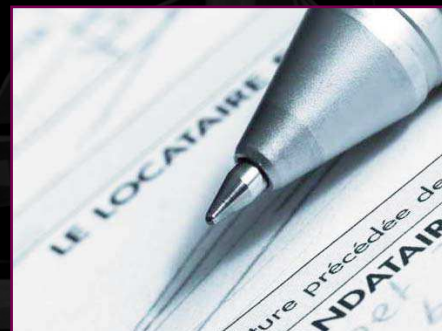
Année	France entière	hors tabac	Publication INSEE
2008	117,56	117,56	11/02/08
2007	117,81	116,52	11/03/08

Indice FFB

Année	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre
2007	117,40	117,40	117,40

Indice intérêt légal

Année	taux	Publication
2008	3,99%	10/02/08



Droits et devoirs

Risque d'exposition au plomb : faisons le nécessaire !

Par Laurence PINET, consultante juridique FNAIM

En vertu de l'article L.1334-8 dernier alinéa du code de la santé publique : « les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1949, devront avoir fait l'objet d'un CREP (Constat de Risque d'Exposition au Plomb) avant le 12 août 2008 ».

Ainsi, en tant que copropriétaire, cette question va donc vous être soumise, si ce n'est déjà fait, lors de votre prochaine assemblée générale. Rappelons cependant que, dans la mesure où il s'agit

d'une obligation réglementaire, vous n'aurez pas à vous prononcer sur le principe d'établissement ou non d'un CREP qui, par définition est acquis, mais sur les modalités (diagnostiqueur, montant de son intervention...) de sa réalisation.

Lors de l'établissement de ce CREP, si des revêtements dégradés contenant du plomb au-delà d'un certain seuil sont découverts, le propriétaire, en l'occurrence le syndic en sa qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires, devra informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concernée. En outre, les travaux appropriés devront être réalisés pour supprimer le risque d'exposition au plomb tout en garantissant la sécurité des occupants.

Bon à savoir



Le 27 mai 2008 : les Immeubles sont en Fête avec la FNAIM !

Bien vivre ensemble, un défi à relever au quotidien. En effet, à la question « quels types de relations avez-vous avec vos différents voisins ? », 45% des personnes interrogées déclarent discuter parfois avec eux mais sans réellement les connaître et 32 % d'entre elles affirment qu'elles ont des rapports juste polis.

Une réalité qui peut pourtant être facilement changée grâce à l'opération *la Fête des voisins – Immeubles en fête*. Le principe est très simple : une fois par an, tous les habitants de la copropriété se retrouvent autour d'un buffet pour discuter et échanger en toute convivialité. **L'occasion de se découvrir ou de renforcer les liens déjà existants.**

Et parce que votre syndic joue un rôle essentiel pour le bien-être de chacun dans les copropriétés qu'ils gèrent, la **Fédération Nationale de**

l'Immobilier, cette année encore, participera pleinement à cette belle manifestation.

Le sens de cette journée est l'illustration même de ce qui est le quotidien des professionnels de l'immobilier : être à l'écoute des autres, ouvert au dialogue. En un mot, être le trait d'union entre des gens qui ne se connaissent pas ou peu, les voisins.

Vous souhaitez organiser une grande fête des voisins dans votre copropriété ? Pas de panique, c'est facile ! **Contactez votre syndic ou gestionnaire FNAIM, il pourra vous aider en mettant à votre disposition un kit pratique contenant l'indispensable pour mettre en place l'événement (invitations, tracts, affiches, ballons...).** Choisissez ensemble un lieu central comme la cour, le hall ou le jardin de l'immeuble. Relayez l'information auprès des habitants et demandez à chacun d'apporter de quoi se restaurer.

Avec *Immeubles en Fête* et votre syndic FNAIM, cultivez l'art de bien voisiner !

Votre Administrateur de biens