

La loi E.N.L. : Engagement National pour le logement

La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement a été publiée au Journal Officiel du 16 juillet 2006. L'entrée en vigueur de cette loi est intervenue au lendemain de sa publication le 17 juillet 2006.

Cette loi modifie de nombreux aspects de la législation relative à l'immobilier (investissement locatif, copropriété, etc.). Nous vous présentons ci-dessous les principales mesures de cette réforme :

Investissement locatif : Modification des dispositifs fiscaux

Les actuels dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif ont été modifiés :

- **De Robien** : à compter du 1^{er} septembre 2006, les investissements locatifs éligibles au dispositif De Robien bénéficieront d'un amortissement total de 50% sur une durée maximale de 9 ans.
- **Borloo** : a été créé rétroactivement, depuis le 1^{er} janvier 2006, le dispositif " Borloo", assorti de conditions de ressources du locataire et de plafonds de loyer. Ce dispositif permet ainsi un amortissement du bien de 65% sur 15 ans et une déduction forfaitaire de 30% sur les revenus locatifs, dès lors que le bien est loué à des locataires dont les revenus ne dépassent pas des plafonds définis par décret et que le loyer est plafonné à 70% environ du prix du marché. Un nouveau zonage a été établi (zones A, B1, B2, C).

Copropriété

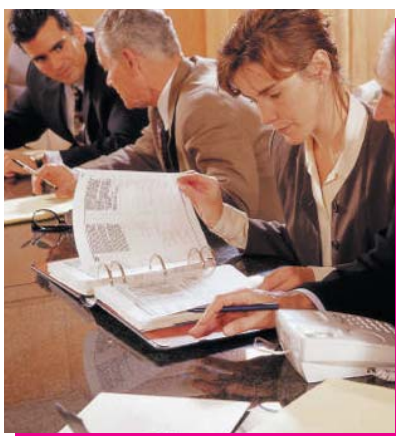
La loi modifie l'article 10-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis de la façon suivante :

- **Les frais de mutation** : Les honoraires du syndicat afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot sont à la charge du seul copropriétaire vendeur.

- **Les frais de relance** : Les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur, sont à la charge du seul copropriétaire débiteur.

Vente : Nouveaux diagnostics

Sont validés l'instauration de nouveaux diagnostics à fournir à l'occasion de la vente d'un immeuble à usage d'habitation à compter du 1^{er} janvier 2007 (sous réserve de la parution des décrets d'application) :



- En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une **installation intérieure de gaz** réalisée depuis plus de quinze ans, un état de cette installation en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes est produit dans les conditions et selon

les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Gestion Locative :

ASCENSEURS : EXTENSION DE LA LISTE DES CHARGES RECUPERABLES

La liste des charges récupérables en matière d'ascenseurs est dorénavant étendue :

- aux vérifications périodiques minimales ;
- à la réparation et remplacement de petites pièces présentant des signes d'usure excessive ;
- aux interventions pour dégager les personnes bloquées en cabine ;
- au dépannage et remise en fonctionnement normal des appareils.

Par ailleurs la loi prévoit qu'il peut être dérogé à la liste des charges récupérables par voie d'accords collectifs locaux selon les objectifs prioritaires de sécurité et de développement durable.

- En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, un **état de l'installation intérieure d'électricité**, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans, est produit en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Nous vous tiendrons informés de l'évolution de la législation dès la parution des décrets d'application.

OUVERTURE D'UNE NOUVELLE AGENCE SUR LOMME-LAMBERSART

Début 2000, les cabinets DESCAMPIAUX et DUDICOURT ont choisi de s'associer pour allier leurs expériences dans les domaines de l'immobilier. Le développement de la nouvelle structure qui compte aujourd'hui près de 50 personnes s'en est trouvé accéléré. Après l'ouverture en 2000 d'une agence en plein cœur de Lille et d'une agence sur Bondues en 2002, DESCAMPIAUX DUDICOURT et Associés ouvre en novembre 2006 une 6^{ème} agence commerciale sur Lomme-Lambersart.

Au delà du développement "géographique", ce réseau d'agences (Lille Vauban - Lille Gambetta - Lille Centre - Armentières - Bondues et maintenant Lomme-Lambersart) permet à DESCAMPIAUX DUDICOURT et Associés d'offrir une spécialisation renforcée de ses services pour mieux répondre aux attentes de sa clientèle, tout en privilégiant la dimension humaine et la confiance de ses clients qui ont fait sa notoriété et sa réussite. Cette nouvelle implantation permettra à DESCAMPIAUX DUDICOURT et

Associés d'accroître sa présence sur Lomme, Lambersart et les communes voisines, et ceci, dans ses différents domaines d'activités.

L'ouverture d'agences commerciales dans la métropole lilloise permet à DESCAMPIAUX DUDICOURT et Associés d'être plus proche de sa clientèle. Les Services de Gestion Locative et de Copropriété restent respectivement sur les agences de Lille Vauban et de Lille Gambetta.



LILLE CENTRE

94, rue du Molinel
03 20 14 52 05

LILLE GAMBETTA

307, rue Gambetta
03 20 14 56 30

LILLE VAUBAN

58, rue de Turenne
03 20 22 99 22

LOMME LAMBERSART

243, av. de Dunkerque
03 20 14 16 00

ARMENTIERES

5, rue Sadi Carnot
03 20 35 48 48

BONDUES

94, av du G^{al} de Gaulle
03 20 28 12 00