

Bien investir a longtemps été un art : l'art de dénicher la bonne affaire, l'art d'anticiper les évolutions, l'art de sélectionner les valeurs, l'art de bien les financer.

Aujourd'hui, il faut reconnaître que cela relève plus de la science, tant la matière est devenue complexe. Car rien ne peut être laissé au hasard sans risque de voir son capital s'éroder, ou pire, les bonnes affaires se transformer en cauchemars.

Gérer son patrimoine est donc devenu une affaire de spécialistes : spécialiste en financements, spécialiste en fiscalité, spécialiste en immobilier... Chaque personne dispose en effet d'exigences et de contraintes patrimoniales qui lui sont propres et qui supposent une véritable analyse préalable de ses besoins.

Dans le domaine de la Location en Meublé Professionnelle, peut-être encore plus qu'ailleurs, cette nécessité apparaît comme une exigence, car comme toujours, quand un domaine est complexe beaucoup en parlent, quelques-uns en font la réclame, peu en connaissent réellement les implications.

Et pourtant, même entouré de spécialistes, il appartient à l'investisseur de décider, d'arbitrer : il lui faut donc se faire son jugement par lui-même. C'est tout le mérite de Gilles-Guy de Salins d'avoir voulu nous livrer, dans son ouvrage, sa science et son expertise avec l'art de la pédagogie, mettant à la disposition du lecteur les réponses aux interrogations usuelles, les outils de formation et d'information indispensables à tout choix.

En effet, acheter un bien en LMP, comme il est communément dit, ce n'est pas simplement réaliser une acquisition sous

un régime fiscal mais bien adopter un statut particulier dont toutes les arcanes engendrent des conséquences parfois extrêmement favorables mais aussi parfois limitatives dans la gestion des biens qui y seront logés.

Alors l'auteur, alliant son métier de conseiller en gestion de patrimoine à son savoir-faire d'enseignant, passe en revue de façon exhaustive toutes les facettes de la LMP : les aspects juridiques, comptables, fiscaux, les formalités, la transmission, les pièges à éviter, les avantages à rechercher et à maximiser. Bref, tout ce qu'il faut savoir avant, pendant et après avoir sélectionné ce type d'investissement.

Ecrit sous la forme pratique de questions/réponses, c'est-à-dire sous la forme didactique du conseil, cet ouvrage répond donc tant aux attentes des futurs investisseurs cherchant à s'informer, qu'à celles des banquiers, gestionnaires, commercialisateurs, professionnels de l'immobilier, qui demandent à davantage se former pour mieux conseiller et servir leurs clients.

Enfin, il est fort à parier que les uns et les autres trouveront dans la lecture de ce livre des réponses, mais surtout de nouvelles pistes de réflexion pour mieux appréhender la gestion de patrimoine. Remercions ainsi Gilles-Guy de Salins tant pour le professionnalisme dont il fait preuve que pour l'esprit de découverte et d'ouverture qu'il suscite à chaque chapitre de son ouvrage.

**François KLIBER**

Directeur Général de GE Money Bank