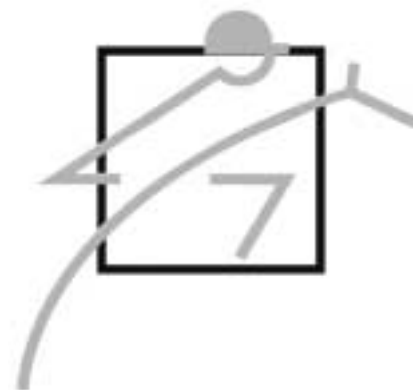


LA LETTRE

Loïck FOUCHET



L'IMMOBILIER : UNE VRAIE VALEUR POUR LES FRANÇAIS

Prenant comme appui un sondage IFOP, on peut constater l'importance croissante que les Français, de plus de 18 ans, accordent à leur habitation. 63 % privilégient le logement, contre 59 % le travail et 48 % les loisirs.

Ces résultats sont à rapprocher de ceux fournis par l'INSEE, qui nous apprennent que l'immobilier est le premier poste du budget des ménages. Ils y ont consacré 18,6 % de leurs revenus disponibles, contre 10,7 % en 1960.

Ces chiffres sont évocateurs, ils montrent à l'évidence qu'en dehors de tout aspect spéculatif, le logement est une valeur de base pour la société française d'aujourd'hui.

La possibilité de vivre dans des logements calmes, plus spacieux, mieux équipés, adaptés aux exigences de la vie quotidienne et proches des espaces verts, reste un désir profondément ancré chez la plupart de nos concitoyens.

Demeurant une valeur "phare", l'immobilier a encore de beaux jours devant lui.

Loïck Fouchet



COPROPRIETE

Conseils pratiques en cas de sinistre

Les sinistres n'arrivent pas qu'aux autres !

Il est possible, dans un certain nombre de cas, de limiter les dégâts provoqués par un sinistre pour peu que l'on ait le bon réflexe. D'autre part, les compagnies d'assurances obéissent à des règles strictes, et il est important que celles-ci soient suivies avec rigueur pour ne pas s'exposer à des difficultés complémentaires.

Voici, les différentes démarches à respecter

- **Supprimez la cause du sinistre** afin d'éviter une aggravation des dommages. Une recherche de fuite peut être éventuellement nécessaire et bien souvent prise en charge par le contrat d'assurance.
- **Déclarez le sinistre à votre assureur**, au syndic de l'immeuble ainsi qu'à votre propriétaire si vous êtes locataire.
- **Respectez les délais de déclaration de sinistre** : 5 jours ouvrés en général (mais 2 jours pour le vol, et 10 jours pour les catastrophes naturelles). Ces délais sont calculés par rapport à la date de constatation du sinistre. Ainsi, si vous revenez de vacances le dimanche 31 août au soir, vous avez jusqu'au 2 septembre pour déclarer un vol commis le 3 août.
- **Etablissez la déclaration de sinistre**. Elle doit comporter :
 1. Le numéro de votre police d'assurance.
 2. La description du sinistre, son origine, la date.
 3. Un descriptif des dommages.
 4. Votre déclaration chiffrée qui peut prendre la forme d'un devis, d'une facture ou d'une expertise selon la nature du sinistre.

En cas de dégâts des eaux, avec au moins deux appartements concernés, il est important de remplir un constat amiable (votre assureur en tient à votre disposition). Il tient lieu de déclaration de sinistre.

- **Ne réparez pas les parties endommagées** avant le passage de l'expert. En cas de réparation urgente, garder les pièces remplacées.
- En fonction de la nature et du montant du sinistre, la compagnie d'assurances peut directement faire une **offre d'indemnisation ou mandater un expert** pour évaluer le sinistre.
- Si vous acceptez la proposition d'indemnisation, vous signerez une **lettre d'acceptation** et le règlement du sinistre sera effectué théoriquement dans le mois qui suit.
- Si votre contrat comporte la garantie valeur à neuf, vous ne recevrez l'**indemnité complémentaire** qu'une fois les travaux effectués et sur présentation de la facture. La remise en état doit être faite dans les deux ans suivant la survenance du sinistre.

Quelques précisions sur la recherche de fuite

L'assurance multirisque immeuble garantit habituellement la recherche de fuite dans les cas de dégâts des eaux que ceux-ci surviennent dans des parties privatives ou des parties communes.

Mais, attention! Le déplacement d'une entreprise qui se limite à rechercher et à constater l'origine d'un dégât d'eau sans effectuer de travaux n'est pas indemnisable.

La recherche de fuite est garantie uniquement si cette recherche entraîne une dégradation immobilière (le percement d'une cloison, l'enlèvement d'un carrelage, le démontage d'une baignoire...).



Modification dans la propriété d'un bien

Toute modification dans la propriété d'un bien doit être notifiée à l'administrateur de biens qui en a la charge. Les conséquences sont importantes tant pour la gestion des copropriétés que pour la gestion locative.

Ces modifications peuvent résulter :

- 1- De la vente d'un bien.*
- 2- D'une donation, ou d'une succession.*

Conséquences dans la gestion des copropriétés

Il est indispensable pour le syndic d'être informé de toute modification, puisqu'il a la responsabilité d'adresser les convocations d'assemblées générales et les notifications des procès-verbaux à tous les copropriétaires.

La Loi de 1965 précise que : "Tout transfert de propriété d'un lot et toute constitution ou transfert d'un droit d'usufruit, de nue-propriété... doit être notifié, sans délai au syndic..." Et "En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire..., être représentés par un mandataire commun..."

Conséquences dans la gestion des biens en location

Afin que les actes juridiques signés avec le locataire soient valides, il faut qu'ils soient établis au nom des propriétaires.

La validité de certains actes est conditionnée par la mention exacte de la qualité du propriétaire-bailleur : indivision, nu-propriétaire, usufruitier...

- **Le contrat de location** doit comporter le nom du bailleur, son adresse, ainsi que ceux de son mandataire. En cas de mutation, les modifications doivent être communiquées au locataire.
- **Le congé** donné à un locataire doit être notifié au nom du propriétaire nommément désigné sous peine de **nullité de l'acte**. Dans le cas d'un logement en indivision, le congé doit être donné au nom de tous les co-indivisaires.

INDICES

Tableau de Bord de l'Investisseur

Moyennes des indices du coût de la construction

4 ^{ème} trimestre 2003	1 200,50
1 ^{er} trimestre 2004	1 211,00
2 ^{ème} trimestre 2004	1 227,25
3 ^{ème} trimestre 2004	1 244,50
4 ^{ème} trimestre 2004	1 258,25

Taux d'intérêt légal pour 2005 : 2,05 %

Indice CAC 40 : + 8,14 %

*Evolution depuis le début de l'année
(1er janv. au 1er juin 2005)*

Prêts immobiliers libres (1^{er} trimestre 2005)

<i>Taux effectif :</i>	<i>Seuil de l'usure :</i>
Prêts à taux fixe : 4,72 %	Prêts à taux fixe : 6,29 %
Prêts à taux variable : 4,27 %	Prêts à taux variable : 5,69 %
Prêts relais : 4,65 %	Prêts relais : 6,20 %

Projet de loi :

Abaissement de la surface minimale des chambres de service louées aux étudiants et aux personnes très défavorisées.

Bail d'habitation

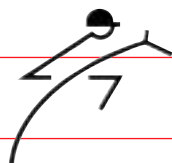
Communiqué MATIGNON du 25 mai 2005

Monsieur Jean-Louis BORLOO, Ministre de la Cohésion Sociale au 25 mai 2005, a présenté son projet de loi sur le développement des services à la personne et propose que l'on puisse déroger aux critères de surface et de volume prévus par la Loi de juillet 1989 dans deux cas :

- Pour loger les étudiants ;
- Ou des personnes très défavorisées.

Cette loi permettrait de remettre sur le marché de la location les chambres de bonne d'une surface comprise entre 7 et 9 m² aux termes d'un bail écrit donnant droit à des allocations logement.

Ce projet de loi devrait être débattu à l'Assemblée Nationale les 8 et 9 juin 2005, au Sénat les 23 et 24 juin et adopté puis publié décret inclus, avant la fin juillet 2005.



BREVES

FIN DES TIMBRES FISCAUX SUR LES ACTES

Sur les actes notariés et les actes de prêts, plus de timbres fiscaux dès le 1^{er} janvier 2006. Cette mesure, prise dans le cadre de la loi de finances pour 2005, s'inscrit dans la logique de simplification administrative engagée par le gouvernement. L'usage du timbre est, de plus, devenu désuet et inapplicable aux actes établis sur support électronique. Mais pas question pour le ministère de l'Economie de renoncer aux quelques 565 M que procurait cet impôt. Les timbres fiscaux seront remplacés par une majoration des droits d'enregistrement pour les actes notariés et par une taxe spécifique pour les contrats de prêts.

UNE INCITATION POUR RELOUER LES BIENS ACTUELLEMENT VACANTS*

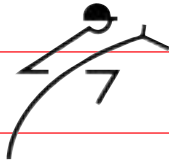
Retenons l'**exonération de la CRL** (la contribution des revenus locatifs) qui est prévue pour les logements vides remis sur le marché ou encore **une dérogation aux normes de surface des logements décents** ainsi qu'une amélioration du **régime d'amortissement fiscal "Robien"** pour les logements loués à des associations d'insertion.

* Loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005, publiée au JO du 19 janvier 2005.

UN REMBOURSEMENT PRIORITAIRE DES DETTES LOCATIVES*

En cas de procédure de surendettement du locataire, **les créances locatives** (loyers et charges impayés), jusqu'alors prises en compte après celles des établissements de crédit, immobilier ou à la consommation, **seront désormais réglées par priorité**.

* Loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005, publiée au JO du 19 janvier 2005.



NOTRE SELECTION

**Le service Commercial reste à votre disposition
pour toute estimation et commercialisation de votre bien.**

PARIS XI^{ème} – RICHARD LENOIR

Grand 2 pièces
Dans immeuble des années 30
5^{ème} étage avec ascenseur
sur cour, ensoleillée et calme
Prix nous consulter

**PARIS XVII^{ème}
RUE GUILLAUME TELL**
Métro Péreire– 55m²
Appartement 2 pièces, tout confort
Prix : 310 000 €

PARIS VIII^{ème} – RUE DE LISBONNE

LOCATION DE BUREAUX
2 étages d'une surface de 140m² chacun
Libres le 30 septembre 2005
Loyer hors charges et hors taxes annuel
Prix : 49 000 €/étage

PARIS XI^{ème} – BOULEVARD VOLTAIRE

LOCATION DE BUREAUX
2^{ème} étage d'une surface de 90m²
Loyer hors charges et hors taxes annuel
Prix : 27 000 €

Pour renseignements et visites contacter :

Dorothee LE MEUR - 01 44 74 80 66 ou 06 84 54 93 44
dorothee.lemeur@loickfouchet.fr

PARIS XVIII^{ème} – MARCADET

Studio avec balcon 34,05 m²
entrée, pièce principale, cuisine, bains
chauffage immeuble-ascenseur
Loué jusqu'en novembre 2006
rapport locatif de 5 628.24 HC annuel
Prix : 123 000 €

PARIS XX^{ème} – RUE PELLEPORT

Studio avec balcon - 26.00 m2
5^{ème} étage avec ascenseur
entrée avec penderie, cuisine, bains, wc
Chauffage immeuble, cave et parking.
Prix : 121 000 €

PARIS X^{ème} – RUE DE DUNKERQUE

Grand box fermé
3^{ème} sous-sol avec ascenseur
Prix : 27 500 €

LA CELLE SAINT CLOUD

Résidence Elysée

3 pièces avec balcon - 64m²
séjour , 2 chambres, cuisine, bains
2^{ème} étage avec ascenseur
cadre verdoyant - parking
Loué jusqu'au 30 juin 2006
rapport locatif de 11 980.02 HC annuel
Prix : 200 000 €

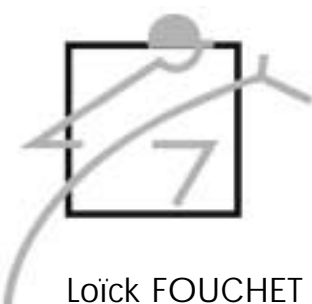
VITRY-SUR-SEINE

Av. Eugène Derrien

3/4 pièces – 65m²
entrée, cuisine, bains
1^{er} étage sur jardin
parking
Prix : 106 000 €

Pour renseignements et visites contacter :

Alain ALLANI - 01 44 74 80 68 ou 06 13 74 03 07
alain.allani@loickfouchet.fr



Loïck FOUCHET

Siège Social

73, quai d'Orsay - 75007 Paris
Tél. Gestion locative : 01 44 18 18 18
Tél. Comptabilité : 01 44 18 28 28 (de 9h00 à 12h30)

Agence du 7^{ème}

170, rue de Grenelle - 75007 Paris
Tél. Gestion des copropriétés : 01 44 18 28 48 (de 9h00 à 12h30)
Tél. Comptabilité : 01 44 18 28 28 (de 9h00 à 12h30)

Agence du 12^{ème}

41, rue de Lyon - 75012 Paris
Tél. Gestion : 01 44 74 60 40 - **Tél. Transaction :** 01 44 74 80 68