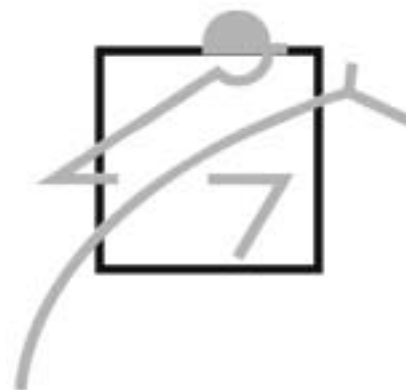


LA LETTRE

Loïck FOUCHET



L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Un regain d'intérêt fort pour l'investissement immobilier, est observé auprès des particuliers. L'institut de sondage TNS SOFRES a interrogé un panel de 548 épargnants sur leur perception des placements les plus rentables. L'immobilier est classé premier, avec 42 % des citations, suivi de l'assurance-vie (21 %) et des SICAV/FCP (6 %).

Au-delà de ces éléments conjoncturels, c'est la reconnaissance de ses qualités spécifiques qui justifie cette évolution. Des études récentes menées par des gestionnaires constatent la bonne tenue de l'immobilier, sur moyenne ou longue période, par rapport aux autres supports de placement.

Le cabinet Loïc FOUCHET vous renouvelle son engagement à vous accompagner efficacement dans la gestion de vos biens immobiliers.

Loïc Fouchet



VENTES EN COPROPRIETE

La mise en œuvre des dispositions du décret du 27 mai 2004 relatives aux ventes en copropriété : pas de précipitation !

Le décret a souhaité clarifier et simplifier les décomptes entre vendeurs et acquéreurs en supprimant les répartitions de charges au prorata temporis. La répartition s'appuie sur les dates d'exigibilité légales pour les appels de fonds du budget prévisionnel et sur celles qu'adoptera l'assemblée pour les charges hors budget dont les travaux.

La répartition des charges courantes entre vendeurs et acquéreurs

Le décret vient de mettre fin à la pratique des comptes au prorata temporis entre vendeur et acquéreur pour l'exercice durant lequel la vente a eu lieu. Le nouveau texte souligne que le copropriétaire le jour de l'approbation des charges supportera la perte ou le profit de la régularisation. La date de l'assemblée générale qui approuvera la liste de dépenses deviendra donc la date d'affectation de la reddition des charges. Il est désormais impossible de déterminer les quotes-parts individuelles des charges avant l'approbation. Ainsi, l'acquéreur pourra être amené à payer la perte d'une période où il n'était pas encore copropriétaire.

Le décret est entré en vigueur au 1^{er} septembre 2004 mais sa mise en œuvre suppose d'une part l'expiration de l'exercice comptable en cours et d'autre part la suppression de cette clause contractuelle « compte prorata » inhérente au contrat de syndic.

L'ouverture d'un nouvel exercice comptable

Il n'existe pas de logiciel comptable capable de traiter au cas par cas les ventes lors de la répartition des charges. Tous les exercices clôturés entre le 30 juin 2004 et le 31 mars 2005 ne devraient pas être affectés par ces nouvelles dispositions. Tous les exercices ouverts depuis le 1^{er} juillet 2004 respecteront cette règle.

L'abandon d'une clause contractuelle

Une majorité de contrat de gestion syndicale inclut la prestation d'établissement de compte au prorata temporis. Une bonne gestion impose au syndic de se délier de son obligation à la première assemblée qui suit. Jusqu'à l'ouverture du nouvel exercice, les vendeurs de l'exercice écoulé attendent que leurs décomptes soient établis par le syndic comme prévus au contrat.

L'impératif des dates d'exigibilité

Le décompte des sommes dues par le vendeur reste délicat en l'absence d'une date d'exigibilité concernant les décisions d'assemblées antérieures aux nouvelles obligations à l'inverse de l'exigibilité des provisions trimestrielles déterminées par la loi, le 1^{er} jour des mois de janvier, avril, juillet et octobre. Le syndic informera donc les parties des sommes restant à appeler le jour de l'établissement de la note de renseignements rappelant que les sommes seront appelées à la date à laquelle elles ont été décidées c'est à dire la date de l'assemblée générale.

La validité de la note de renseignements adressée au notaire

Dans la pratique future, les dates vont jouer un rôle essentiel : la note de renseignements a une validité d'un mois. Le syndic portera donc toutes les provisions ou avances exigibles durant cette période de telle sorte que sa demande corresponde au maximum des créances à couvrir. A contrario le notaire effectuera la réduction de la demande de fonds en fonction de la date réelle de l'acte de cession. En effet, l'usage fait que la demande du notaire est faite dès signature de la promesse de vente et que l'actualisation se fasse quelques jours, voire quelques heures avant la signature.

La date de vente et la date de notification au Syndic

L'avis de mutation et la notification de la vente seront adressés dans les quinze jours au syndic comme le réclame la loi SRU. Le premier ouvre le droit d'opposition et le second porte déclaration du nouveau copropriétaire. C'est bien la date de l'acte notarié qui continuera à partager les droits et les obligations entre les vendeurs et les acquéreurs. La plus grande attention devra être portée par le syndic à la réception des fonds du notaire puisque c'est lui qui confirmera la ventilation. Il reste à recommander aux acquéreurs de réclamer et conserver la note de renseignements pour identifier les appels qu'ils recevront.

En conclusion

Les contestations des acquéreurs essentiellement reposaient sur leur participation à des dépenses intervenues hors de leur période de propriété. Le choix du décret a été bien pire : l'acquéreur pourra être appelé à participer à la perte ou au profit d'un exercice comptable totalement étranger à sa propriété dans l'immeuble. L'absence ou l'insuffisance des provisions, si fréquente dans l'ancien système, va voir s'accumuler les comptes débiteurs conséquence d'une répartition trop tardive ou d'une rescision du notaire trop sévère.

La fin du principe « paye celui qui a voté » va instituer le notaire en arbitre de la répartition des charges et des travaux puisque les conventions entre vendeurs et acquéreurs restent inopposables au Syndicat et que le climat entre les parties permet que rarement une négociation ultérieure à la signature de l'acte. Le vendeur réclamera le solde de son compte dès la vente notifiée au syndic. La subrogation de l'acquéreur au vendeur va devenir la règle absolue d'imputation des charges de copropriété après quelques délais de mise en œuvre.



Dernières actualités sur la fiscalité du patrimoine

Des abattements qui allègent les droits de succession et de donations

La progressivité des droits de succession reste inchangée avec un barème qui varie suivant le lien de parenté et la valeur du patrimoine. En revanche, la nouvelle Loi de Finances 2005 joue sur les abattements pour modifier la transmission des patrimoines. Un nouvel abattement de 50 000 euros est instauré sur l'ensemble du patrimoine transmis aux héritiers en ligne directe et au conjoint survivant.

Par ailleurs, l'abattement dont bénéficie chaque héritier en ligne directe sur la part de succession lui revenant avant calcul des droits, est porté de 46 000 euros à 50 000 euros. Le conjoint survivant continue de son côté à bénéficier de la franchise de 76 000 euros.

L'augmentation de l'abattement en ligne directe est aussi valable en cas de donations toujours encouragés dans leur version en pleine propriété avec une prorogation jusqu'au 31/12/2005 (au lieu du 30 juin) de la réduction de 50 % pour les plus de 65 ans.

Autres évolutions

Le dispositif Sarkozy concernant les dons exceptionnels est prolongé jusqu'au 31 décembre 2005 (au lieu du 31 mai 2005) et le montant transmissible sans droits porté à 30 000 € (contre 20 000 €).

INDICES

Tableau de Bord de l'Investisseur

Moyennes des indices du coût de la construction

| | |
|--------------------------------|----------|
| 3 ^e trimestre 2003 | 1 190,00 |
| 4 ^e trimestre 2003 | 1 200,50 |
| 1 ^{er} trimestre 2004 | 1 211,00 |
| 2 ^e trimestre 2004 | 1 227,25 |
| 3 ^e trimestre 2004 | 1 244,50 |

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

Indice CAC 40 : + 7,08 %

*Evolution depuis le début de l'année
(1^{er} janv. au 4 mars 2005)*

Prêts immobiliers libres (4^e trimestre 2004)

Taux effectif :

Prêts à taux fixe : 4,97 %

Prêts à taux variable : 4,38 %

Prêts relais : 4,92 %

Seuil de l'usure :

Prêts à taux fixe : 6,63 %

Prêts à taux variable : 5,84 %

Prêts relais : 6,56 %

UN NOUVEAU CRÉDIT D'IMPÔT FIXÉ PAR LA LOI DE FINANCES POUR 2005

Les dépenses d'équipement de l'habitation principale bénéficient d'un crédit d'impôt :

- 15 % du prix d'acquisition d'une chaudière à basse température,
- 25 % pour l'achat d'une chaudière à condensation, de matériaux d'isolation thermique, d'appareils de régulation de chauffage,
- 40 % pour les équipements de production d'énergie renouvelable.

Les dépenses sont plafonnées à 8 000 euros (16 000 euros pour un couple) pour la période de janvier 2005 à décembre 2009.



Mise en sécurité des ascenseurs. Entrons dans le vif du sujet...

La sécurité des ascenseurs est un sujet d'actualité. Plusieurs accidents ont alerté l'opinion publique. On vous a parlé de la vétusté du parc d'ascenseurs français, de la mise aux normes européennes... Aujourd'hui, le décret d'application et trois arrêtés sont parus ; les échéances sont fixées, nous entrons dans la phase active. Les ascenseurs seront à l'ordre du jour des prochaines Assemblées Générales de votre immeuble.

Nouveau départ avec un contrat d'entretien renégocié

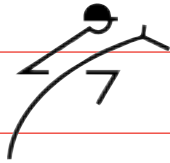
La réglementation redéfinit les contrats d'entretien à mettre en place. Il n'est plus question de contrat "complet", mais d'un contrat minimal obligatoire pouvant être complété sur l'initiative de chaque copropriété. Un audit préalable permettra de bien préparer la renégociation du contrat d'entretien de vos ascenseurs. Il indiquera notamment les pièces de rechange dont le prestataire actuel est redevable.

Des travaux bien planifiés pour en maîtriser les coûts

L'audit des ascenseurs de votre immeuble donnera également une vision globale de l'installation et des travaux à réaliser pour sa mise en conformité. L'Assemblée Générale des copropriétaires pourra décider de leur planification en respectant à la fois les échéances fixées par la réglementation et la logique technique afin de bien maîtriser les coûts.

LE CALENDRIER

- Début 2005, un audit décidé par le conseil syndical ou l'Assemblée Générale et confié à un prestataire indépendant.
- D'ici la fin septembre 2005, renégociation du contrat d'entretien de l'ascenseur de votre immeuble en conformité avec la nouvelle réglementation. Le contrat doit notamment prévoir une visite toutes les six semaines. L'efficacité des serrures doit être vérifiée à chaque visite. La mise à jour du carnet d'entretien devient obligatoire pour tous les ascenseurs.
- Assemblée Générale 2006, planification et décision des travaux de mise en sécurité des ascenseurs.



NOTRE SELECTION

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

PARIS 18° - Rue Marcadet

Boutique vendue occupée

Rez de chaussée sur rue et arrière boutique
de 42 m² environ - Activité épicerie
Bail de 9 ans à effet du 1^{er} avril 2005
Loyer annuel : 6 240 €
Prix : 71 760,00 €

PARIS 15° - Rue Vouillé

Studio - libre

Résidence moderne, studio sur cour
de 25 m² environ, exposé sud,
bon état général, parquet, rangements.
Parking.
Prix : 145 000,00 €

Pour renseignements et visites contacter :

Dorothee LE MEUR 06 84 54 93 44 - dorothee.lemeur@loickfouchet.fr

PARIS 5° - Rue de la Clef

2 pièces - libre

Prix : 340 000,00 €

PARIS 20° - Rue Pelleport

Studio - libre

Prix : 121 000,00 €

PARIS 5° - Métro Monge

Appartement libre 50,42 m² :
entrée, trois pièces coin cuisine, sdb, wc
6^e étage sur rue, très clair,
ascenseur, immeuble pierre de taille ravalé,
tapis escalier
Prix : 340 000,00 €

PARIS 18° - Métro Marcadet Poissonnière

Studio 34,05 m² + balcon. Entrée, cuisine, wc, sdb.
Loué jusqu'à novembre 2006.
Chauffage central, ascenseur 1^{er} étage
Rapport locatif annuel : 5 628,24 € hors charges
Prix : 123 000,00 €

PARIS 10° - Rue de Dunkerque

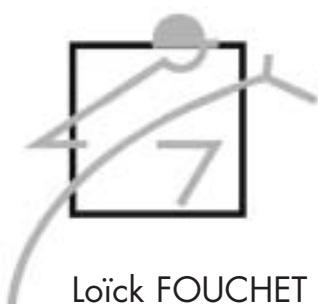
Grand box automobile fermé - libre
3^e sous-sol ascenseur
Prix : 27 500,00 €

PARIS 18° - Métro Simplon

Studio 27 m², entrée, cuisine, wc, sdb
chauffage central collectif, 2^e étage sur rue ascenseur
Loué jusqu'au 30 avril 2006
Rapport locatif : 4 673,52 € hors charges
Prix : 85 000,00 €

Pour renseignements et visites contacter :

Alain ALLANI 01 44 74 80 68 ou 06 84 54 93 44 - 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 9 h 00 à 12 h 30)

Agence du 7^{ème}

170, rue de Grenelle - 75007 Paris

Tél. Gestion des copropriétés : 01 44 18 28 48 (de 9 h 00 à 12 h 30)

Tél. Comptabilité : 01 44 18 28 28 (de 9 h 00 à 12 h 30)

Agence du 12^e

41, rue de Lyon - 75012 Paris

Tél. Gestion : 01 44 74 60 40 - **Tél. Transaction :** 01 44 74 80 68