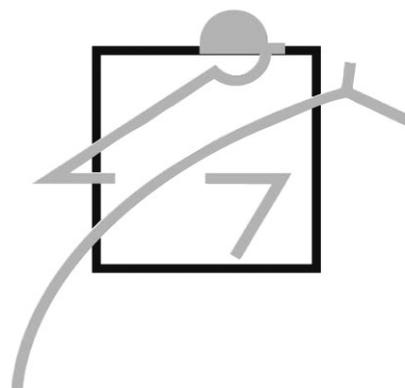


# LA LETTRE

Loïck FOUCHET



## Le nouvel indice de révision des loyers ou IRL a été mis en service le 1<sup>er</sup> janvier 2006

L'indice du coût de la construction, en forte hausse ces dernières années, a été remplacé par un nouvel indice. Il entre en vigueur six mois plus tôt que prévu initialement par le gouvernement.

Il s'applique immédiatement aux contrats de location en cours, toujours sur la base d'une moyenne de 4 trimestres.

L'IRL concerne les baux à usage d'habitation principale ou mixte. Les baux commerciaux, les parkings et les meublés resteront indexés sur l'ICC.

Calculé à 60% sur l'indice des prix à la consommation (IPC), 20 % sur l'indice du coût de la construction (ICC) et 20 % sur l'indice des prix d'entretien et d'amélioration (IPEA), cet indice composite remplace le seul indice du coût de la construction, qui a fortement augmenté ces dernières années.

L'INSEE a publié l'IRL pour le troisième trimestre 2005. Il progresse de 2,30 % sur un an.

Loïck Fouchet



## La TNT dans votre immeuble

*Depuis presque un an, la TNT donne accès à 14 chaînes de télévision en clair et sans abonnement en bénéficiant de la qualité apportée par le numérique. Quatre nouvelles chaînes gratuites ont suivi au mois de juin. Et en septembre, le "bouquet" TNT a été complété par plusieurs chaînes payantes.*

Depuis plus longtemps, la Télévision Numérique Terrestre (TNT) a déjà été adoptée par de nombreux foyers européens, en Grande-Bretagne, en Italie et en Allemagne. Le réseau mis en service en mars de l'année dernière, en Ile-de-France et dans 10 autres agglomérations à travers la France, couvre progressivement le territoire.

### La TNT utilise l'antenne collective.

Sous réserve d'avoir équipé son téléviseur d'un adaptateur individuel, la TNT est en principe accessible à tous puisqu'elle utilise l'antenne collective "râteau" qui équipe fréquemment la copropriété. En pratique, si l'antenne existante permettait de recevoir correctement l'ensemble des 7 chaînes hertziennes analogiques, elle doit couvrir les canaux et les fréquences nécessaires pour recevoir la TNT. Cependant, l'intervention d'un professionnel est souvent nécessaire.

### L'installation doit parfois être adaptée.

Dans certains immeubles, en raison du nombre de prises ou d'étages à alimenter, il faut par exemple installer un « amplificateur multi-bande » afin d'obtenir une qualité de réception suffisante. Un dispositif de filtrage peut s'avérer nécessaire afin d'isoler les chaînes recherchées des autres émissions captées dans le champ de réception de l'antenne. Les filtres qui ont été mis en place avec la 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> chaîne doivent être remplacés par ceux qui s'adaptent aux canaux TNT.

Dans un premier temps il faut effectuer une étude de compatibilité des installations collectives avec la TNT. Suite à cette étude, le professionnel fait les réglages utiles à une parfaite réception.

Si l'immeuble possède un contrat de maintenance, l'adaptation de l'antenne collective est réalisée directement par l'antenniste contractant.

Au-delà, et dans un certains nombres de cas, il est nécessaire de procéder à des adaptations plus profondes qui nécessitent l'accord des copropriétaires.

Dans cette dernière situation la décision est prise à la majorité de l'article 25-1 de la loi de 1965 au titre de "la modification d'une antenne collective" avec faculté de procéder à un second vote à la majorité de l'article 24.

Les copropriétés qui sont raccordées à un réseau câblé au titre du service antenne reçoivent la TNT via le câble sans intervention technique préalable.

### Il ne reste plus qu'à posséder son adaptateur.

A moins de disposer d'un téléviseur doté d'un tuner TNT intégré, on doit s'équiper d'un adaptateur TNT à brancher sur la prise péritel de son téléviseur. De nombreux modèles sont disponibles à tous les prix.

Si l'on dispose d'un décodeur Canal+, on doit impérativement choisir un adaptateur équipé de 2 sorties péritel.

L'adaptateur de base pour chaînes gratuites, simple tuner, permet de recevoir une seule chaîne à la fois.

Si l'on souhaite enregistrer une chaîne et en regarder une autre en même temps, il faut un adaptateur double tuner ; on peut même conserver la qualité numérique si l'on investit dans un adaptateur à disque dur intégré...

Tout dépend de l'usage que l'on souhaite en faire.

# INDICES

## Tableau de Bord de l'Investisseur

### Indice de révision des loyers IRL

(Pour les baux d'habitation à usage principal ou mixte.)

Années	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
2000	90,66	90,99	91,40	92,06
2001	92,66	93,35	94,02	94,45
2002	95,02	95,52	96,00	96,55
2003	97,10	97,69	98,21	98,79
2004	99,33	100,00	100,75	101,45
2005	102,10	102,60	103,07	

### Moyennes des indices du coût de la construction

(Pour la révision des loyers des baux commerciaux, des meublés.)

3 <sup>ème</sup> trimestre 2004	1 244,50
4 <sup>ème</sup> trimestre 2004	1 258,25
1 <sup>er</sup> trimestre 2005	1 269,50
2 <sup>ème</sup> trimestre 2005	1 271,75
3 <sup>ème</sup> trimestre 2005	1 273,25

**Taux d'intérêt légal pour 2006 : 2,11 %**

**Indice CAC 40 : + 6,22 %**

Evolution depuis le début de l'année

(1<sup>er</sup> janv. au 1<sup>er</sup> mars 2006).



## A propos de l'ISF

### Savoir évaluer les biens immobiliers pour l'ISF.

Ils doivent être évalués à leur valeur vénale au 1<sup>er</sup> janvier 2006 compte tenu de leurs caractéristiques et de leur situation juridique à cette date.

La résidence principale au 1<sup>er</sup> janvier 2006 peut faire l'objet d'un abattement de 20 % par rapport à sa valeur libre de toute occupation.

Les immeubles loués à cette date peuvent être retenus pour leur valeur de vente en biens occupés. Ceux-ci, par rapport à des biens libres, ont généralement une décote de 10 % à 20 % qui peut atteindre 25 % à 40 % pour les immeubles soumis à la réglementation des loyers.

Les résidences secondaires doivent être évaluées à leur valeur libre de toute occupation.

### Pouvoir diminuer son ISF.

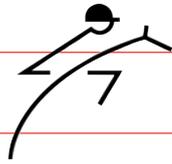
*Donner l'usufruit d'un bien temporairement à un enfant*

Donner par acte notarié l'usufruit temporaire d'un bien immobilier de rapport apporte plusieurs avantages.

Vous pouvez, en effet, aider un enfant majeur qui poursuit des études ou qui débute dans la vie professionnelle avec de faibles revenus, tout en diminuant votre ISF.

Devenu nu-propiétaire vous n'aurez en effet plus à inclure le bien dans votre patrimoine imposable à l'ISF. Ce dernier ne sera pas non plus à déclarer par l'enfant usufruitier dès lors qu'il ne dépasse pas le seuil d'imposition. De plus, si votre enfant est imposé séparément à l'impôt sur le revenu, les loyers qu'il retirera du bien seront généralement moins imposés que s'ils devaient être incorporés à vos propres revenus.

La validité de cette technique suppose toutefois le maintien de la législation actuelle.



## Les installations électriques et la réglementation.

*L'installation électrique de votre appartement est-elle conforme à la réglementation ?*

*Voici une question que vous nous posez régulièrement et à laquelle il n'est pas aisé d'apporter une réponse simple.*

*Pour y voir plus clair, nous avons rencontré un expert.*

### **Existe-t-il des textes officiels qui réglementent les installations électriques dans les bâtiments d'habitation ?**

Pour les constructions neuves, le respect de la norme française NFC 15-100 est obligatoire (arrêté du 11 octobre 1969 et décret n° 69-596 du 14 juin 1969).

### **Qu'en est-il pour les constructions anciennes ?**

Aucun décret ou arrêté n'existent. Par contre, la réglementation départementale type, reprise par la quasi totalité des départements, dont Paris, impose (article 51) le respect de la norme NFC 15-100 dès qu'il y a intervention sur une installation électrique intérieure.

De ce fait, dès que l'on remplace ou que l'on renforce, ne serait-ce qu'un seul circuit d'une installation électrique, c'est l'ensemble de cette installation qui doit être mis en conformité avec la norme NFC 15-100.

### **Pour un propriétaire-bailleur, la réglementation n'est-elle pas plus astreignante ?**

En effet, le décret 87-149 du 6 mars 1987 qui concerne les locaux d'habitation mis en location spécifique que l'installation électrique doit répondre aux besoins normaux des usagers et assurer la sécurité des utilisateurs.

Par cette formulation, il faut comprendre, d'une part, que si l'installation électrique d'un bien loué n'est pas conforme à cette exigence, des travaux doivent être entrepris rapidement sans attendre l'opportunité d'une intervention, d'autre part, qu'en cas d'accident, la non conformité du bien loué aux règles de sécurité expose la responsabilité du bailleur qui peut être lourdement sanctionné.

### **Quelles sont les règles à suivre pour conduire les travaux de mise en sécurité d'un bien immobilier ?**

La norme NFC 15-100 a été établie pour les constructions neuves (J.O du 13 mai 1991). Une adaptation de celle-ci aux problèmes spécifiques de l'habitat existant est donnée dans un Guide Promotelec "mise en sécurité de l'installation électrique".

### **Qu'en est-il pour les parties communes d'un immeuble ?**

Les installations électriques dites de « services généraux » concernent les parties communes. Elles alimentent l'éclairage, les ascenseurs, ... et comprennent les colonnes de chauffage dans le cas de chauffage électrique composé d'une partie collective et d'une partie individuelle.

Pour les immeubles neufs, ces installations sont toutes soumises à la réglementation en vigueur au moment de la construction. Actuellement, nous l'avons vu, c'est la norme NFC 15-100 qui est imposée.

Pour les immeubles anciens les règles de sécurité énoncées s'appliquent de la même façon que pour les parties privatives.

Il est à noter que la réalisation d'un conducteur principal de mise à terre passe très souvent dans les parties communes et doit donc être prévue par le syndicat des copropriétaires.

## BRÈVE

### **Principales vétustés qui nécessitent des travaux de mise en sécurité :**

- Détérioration des isolants, présence de fils dénudés, appareillage trop ancien.
- Des installations qui sont devenues insuffisantes avec des appareils ménagers plus nombreux et plus puissants : les fils de section trop faibles chauffent, les prises de courant et les dispositifs de protection sont inadaptés.
- L'absence de prise de terre et de dispositif différentiel.

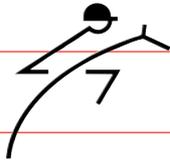
#### **Attention !**

- Une installation non entretenue présente très probablement des dangers au bout de 30 ans : c'est l'usure normale des équipements.
- Des canalisations en plomb sont supprimées dans votre logement ou votre immeuble. Votre installation risque de ne plus être reliée à la terre si elle l'était auparavant par ce biais.

#### **Quelques chiffres.**

*En France, sur 16 millions de logements de plus de trente ans, 7 millions sont équipés d'une installation électrique présentant des risques et 2,3 millions d'installations sont même considérées comme très dangereuses.*

*Sur les 205 000 sinistres recensés chaque année, provoquant 10 000 victimes, 25 à 34 % sont directement imputables à des incendies d'origine électrique.*



# NOTRE SELECTION

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

## VENTES

### PARIS XX<sup>ème</sup> – GAMBETTA

Près mairie du 20<sup>ème</sup> 2 pièces, entrée, cuisine, wc, salle de bains, 32 m<sup>2</sup>, Immeuble en brique, 4<sup>ème</sup> étage sans ascenseur.

**Prix : 140 000 €**

Pour visiter : 01 44 18 18 08

### PARIS IX<sup>ème</sup> – Rue du Delta

Emplacement de parking  
au 3<sup>ème</sup> sous-sol ascenseur.

**Prix : 13 950 €**

Pour visiter : 01 44 18 18 08

### PARIS XVI<sup>ème</sup> – Rue Raynouard

Appartement en duplex, 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> étage, au 7<sup>ème</sup> étage : séjour double balcon avec vue dégagée, une cuisine, un cabinet de toilette wc, au 8<sup>ème</sup> étage deux chambres, une salle de bains + douche, wc superficie 83 m<sup>2</sup>, un parking et une cave - immeuble standing.

**Prix : 662 000 €**

Pour visiter : 01 44 18 18 08

### PARIS XIX<sup>ème</sup> – Rue Romainville

Beau deux pièces, entrée, cuisine, salle de bains, wc séparé 46 m<sup>2</sup> parfait état, 3<sup>ème</sup> étage ascenseur, balcon + cave et un parking.

**Prix : 256 000 €**

Pour visiter : 01 44 18 18 08

### PARIS XIX<sup>ème</sup> – Près parc des Buttes Chaumont

Rue Fessart, séjour, 3 chambres, une grande cuisine, une salle de bains et une salle de douche, wc indépendant, 87 m<sup>2</sup>, 2<sup>ème</sup> étage, ascenseur, immeuble standing moderne, un parking et une cave.

**Prix : 482 000 €**

Pour visiter : 01 44 18 18 08

### COURBEVOIE – Près de la gare

Beau studio 4<sup>ème</sup> étage ascenseur  
tout confort, alcôve 27 m<sup>2</sup> balcon cave.

Immeuble standing

**Prix : 107 000 €**

Pour visiter : 01 44 18 18 08

### PARIS XI<sup>ème</sup> – Avenue Parmentier

Studio tout confort, 7<sup>ème</sup> étage sur jardin, ascenseur, 27 m<sup>2</sup>, immeuble récent.

**Prix : 153 000 €**

Pour visiter : 01 44 18 18 08

### PARIS III<sup>ème</sup> – Dans le marais

Rue Meslay, living, trois chambres.  
Grand confort, bel immeuble pierre de taille ravalé  
94 m<sup>2</sup> parfait état.

**Prix : 640 000 €**

Pour visiter : 01 44 18 18 08



Loïck FOUCHET

#### Siège Social

73, quai d'Orsay - 75007 Paris

**Tél. Gestion locative :** 01 44 18 18 18 - **Fax Gestion locative :** 01 44 18 18 19

**Tél. Comptabilité :** 01 44 18 28 28 (de 9h00 à 12h30) - **Fax Comptabilité :** 01 44 18 18 29

#### Agence du 16<sup>ème</sup>

16, rue de Passy - 75016 Paris

**Tél. Gestion des copropriétés :** 01 44 18 28 38 (de 9h00 à 12h30)

**Fax Gestion des copropriétés :** 01 44 18 28 49

#### Agence du 12<sup>ème</sup>

41, rue de Lyon - 75012 Paris

**Tél. Gestion :** 01 44 74 60 40 - **Tél. Transaction :** 01 44 74 80 68 - **Fax :** 01 44 74 75 45

#### Agence du 3<sup>ème</sup>

19 place de la République - 75003 Paris

**Tél. Gestion locative :** 01 44 18 18 18

**Tél. comptabilité :** 01 44 18 18 38 (de 9h00 à 12h30)

**Fax :** 01 44 18 18 39