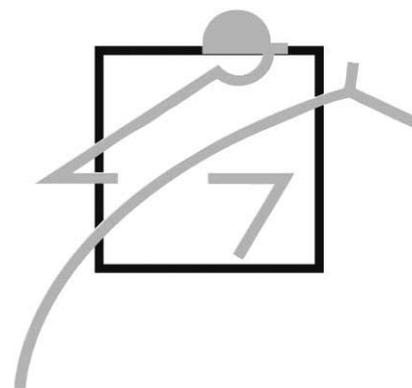


# LA LETTRE

Loïck FOUCHET



## LES TEMPS CHANGENT, LA COPROPRIETE AUSSI

Dans un monde où le changement est quotidien, la réglementation en matière de copropriété ne peut être figée. Le décret d'application de la loi SRU paru le 27 mai 2004 constitue une évolution significative du décret de mars 1967 : certaines des mesures prises vont avoir des conséquences importantes et se traduire par des modes de relations différentes concernant la vie de vos immeubles.

Deux exemples pour illustrer le propos : le déroulement et les conclusions des assemblées générales vont être profondément bouleversés par la suppression des additifs aux ordres du jour par l'obligation de signer le procès-verbal immédiatement à la fin de la réunion ; le conseil syndical va se trouver encore plus au centre de la vie de l'immeuble en devenant un interlocuteur de plus en plus privilégié tant pour les copropriétaires que pour le syndic.

Ces changements visent à simplifier la gestion immobilière et à améliorer le fonctionnement des organes du syndicat.

Toute l'équipe se joint à moi pour vous adresser tous nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année.

*Loïck Fouchet*



## COPROPRIETE

### L'assemblée générale du Syndicat des Copropriétaires après le décret du 27 mai 2004

*Pris en application de la loi SRU du 13 décembre 2000, le décret du 27 mai 2004 vient compléter et préciser les dispositions légales. L'assemblée générale du Syndicat des copropriétaires est l'objet de dispositions nouvelles tant dans les modalités et le contenu de la convocation que dans le déroulement de la réunion.*

#### **L'assemblée générale annuelle doit être réunie dans les six mois qui suivent la clôture de l'exercice comptable.**

Elle a pour objet principal l'approbation de la liste des dépenses qui sera ensuite répartie entre les copropriétaires. Les provisions sont remboursées et les charges sont appelées. Durant ces six mois, le Syndic peut avoir été autorisé à faire deux appels pour régler les charges courantes. La convocation est faite à l'adresse du copropriétaire qui a été notifiée en recommandé au Syndic. En cas d'indivision, tous les indivisaires sont convoqués mais seul le représentant de l'indivision participe aux votes.

#### **L'ordre du jour est préparé par le Syndic en accord avec le Conseil Syndical.**

Le décret du 27 mai 2004 a supprimé les dispositions spécifiques concernant l'ordre du jour complémentaire. Les copropriétaires qui souhaitent inscrire des questions à l'ordre du jour doivent les notifier au Syndic tout au long de l'année. Il ne pourra être notifié d'ordre du jour complémentaire que si le délai des quinze jours entre le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée et la veille du jour de l'assemblée est respecté pour tous les copropriétaires. A défaut, la question pourra être discutée à l'assemblée mais le vote ne pourra intervenir qu'à l'occasion de la prochaine assemblée.

## **La soumission d'une question à l'ordre du jour doit respecter les conditions de forme et de fonds posées antérieurement.**

La demande est adressée au Syndic en recommandé et comporte la rédaction complète de la résolution qui sera proposée au vote. Ni le Syndic, ni l'assemblée ne peuvent se substituer au demandeur dans la tâche de rédaction.

Toute demande visant des travaux à effectuer à titre privé ou sur les parties communes, la souscription d'un contrat, l'adhésion à une association ou l'engagement d'une procédure, sera obligatoirement accompagnée de devis, proposition de contrats, statuts d'association ou tout autre document permettant d'éclairer l'assemblée sur son vote. A défaut, le Syndic devra écarter la question sous peine d'engager sa responsabilité dans l'adoption d'une résolution dont l'information aurait été absente, insuffisante ou biaisée.

## **La convocation précise la date, le lieu et l'heure de la réunion.**

Elle informe sur les modalités de consultation des pièces comptables dont le Syndic ne peut se défaire. Il s'agira donc généralement de se rendre dans ses locaux sur rendez-vous durant les quinze jours qui précèdent l'assemblée générale. Une copie de pièces peut être effectuée aux frais exclusifs du demandeur.



## **Plus-values immobilières : La nouvelle fiscalité**

*Une simplification de leur mode de calcul, de leur déclaration et un rapprochement de la fiscalité sur les valeurs mobilières, ce sont quelques raisons qui sont à l'origine du nouveau régime de taxation des plus-values immobilières. Il est rentré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2004.*

### **Désormais, un taux unique d'imposition de 26 %**

Les plus-values sont imposées à un taux forfaitaire de 16 % plus 10 % de prélèvements sociaux soit au total 26 %. Auparavant, les plus-values étaient ajoutées aux revenus de l'année.

### **Une exonération au bout de 15 ans au lieu de 22 ans**

Un abattement annuel de 10 % sur la plus-value brute est appliqué à partir de la 6<sup>ème</sup> année de détention. Il en résulte une exonération totale si le bien a été détenu pendant au moins 15 ans.

### **La résidence principale reste totalement exonérée**

Cette exonération est même assouplie car la détention minimale de 5 ans, pour la résidence principale, est supprimée. En revanche, pour les personnes qui étaient locataires de leur résidence principale, l'exonération de la plus-value liée à la vente d'un premier logement (résidence secondaire, appartement locatif, etc.) est supprimée.

### **D'autres exonérations sont prévues**

- L'exonération sous condition de réemploi en cas d'expropriation ou opération assimilée.
- L'exonération propre aux retraités ou invalides s'ils ne sont pas passibles de l'ISF et que leur revenu fiscal de référence ne dépasse pas la limite prévue au Code Général des impôts.
- L'exonération tenant au montant des cessions sont désormais exonérés les cessions d'immeubles ne dépassant pas 15 000 €. Cette limite s'applique immeuble par immeuble. Toutefois, en cas de vente isolée de l'usufruit ou de la nue-propriété, le nouveau seuil d'imposition s'apprécie en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l'immeuble.

### **Le mode de paiement est simplifié**

Les contribuables n'ont plus à remplir le formulaire des plus-values immobilières dans leur déclaration de revenus. Ce sont les notaires qui ont la charge de les déclarer et de prélever l'impôt lors de la signature de l'acte de vente. Le paiement se fait donc au moment de la cession et non plus l'année suivante, à l'occasion du paiement de l'impôt sur le revenu.

# INDICES

## Tableau de Bord de l'Investisseur

### Moyennes des indices du coût de la construction

2 <sup>e</sup> trimestre 2003	1 181,75
3 <sup>e</sup> trimestre 2003	1 190,00
4 <sup>e</sup> trimestre 2003	1 200,50
1 <sup>er</sup> trimestre 2004	1 211,00
2 <sup>e</sup> trimestre 2004	1 227,25

**Taux d'intérêt légal pour 2004 : 2,27 %**

**Indice CAC 40 : + 7,10 %**

Evolution depuis le début de l'année  
(1<sup>er</sup> janv. au 16 déc. 2004)

### Prêts immobiliers libres (3<sup>e</sup> trimestre 2004)

Taux effectif :	Seuil de l'usure :
Prêts à taux fixe : 4,92 %	Prêts à taux fixe : 6,56 %
Prêts à taux variable : 4,39 %	Prêts à taux variable : 5,85 %
Prêts relais : 5,01 %	Prêts relais : 6,68 %

## Le rendement global de l'immobilier atteint 8%

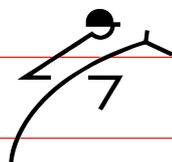
L'indice IPD France\* pour 2003 confirme le niveau élevé des rendements du marché immobilier français avec un rendement global de 8 %.

L'immobilier d'habitation atteint même 8,6 %, dont 4,6 % en rendement locatif et 4 % en valorisation du capital.

En revanche le rendement des bureaux est inférieur (6,6 % de rendement global). La palme revient à l'immobilier industriel avec 10,6 % et aux commerces (12 %) qui présentent cependant des niveaux de risques supérieurs.

Pour mémoire, le rendement des obligations s'est limité à 3,8 % sur la même période.

*\* La société d'études IPD France fournit aux acteurs du marché immobilier français des indices et des analyses sur ce secteur. L'indice IPD France mesure la performance globale (revenus et plus-value de la période) des investissements immobiliers détenus en direct tout au long de l'année, hors endettement.  
Source : IPD France*



## BREVES

### PRÊT PASS-TRAVAUX : LES INTÉRÊTS SONT DÉDUCTIBLES DE L'IMPÔT SUR LE REVENU.

La loi du 9 août 2004 pour le soutien à la consommation et à l'investissement permet de bénéficier de déduction d'impôts sur les intérêts des prêts personnels à la consommation.

Elle s'applique également aux prêts PASS-TRAVAUX qui vous permettent de financer au taux de 1,5 % la quasi-totalité des travaux dans votre résidence principale, y compris votre quote-part des travaux votés dans votre copropriété.

La réduction d'impôt sur le revenu est égale à 25 % des intérêts payés en 2004 et 2005, dans la limite annuelle de 600 €, sur les prêts contractés entre le 1<sup>er</sup> mai 2004 et le 31 mai 2005.

### TVA À 5,5% SUR LES TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS

La loi de finances pour 2004 a prorogé le dispositif du taux réduit de TVA sur les travaux dans les logements jusqu'au 31 décembre 2005. La TVA continuera donc à être calculée au taux de 5,5 % jusqu'au 31 décembre 2005 sur les travaux de transformation, d'aménagement et d'entretien qui portent sur des locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans, ou sur les logements sociaux.

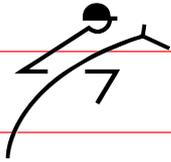
### PREMIERS CHIFFRES DE L'INDICE DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS

Ce nouvel indice est le fruit d'un partenariat entre l'INSEE et le Conseil Supérieur du Notariat.

Sur la France entière, les prix des logements anciens ont augmenté de 3,1 % au premier trimestre 2004 et de 3,9 % au deuxième trimestre. Sur 12 mois, la progression était de 15,5 % à fin mars et de 14,7 % à fin juin.

En régions, la hausse est plus soutenue pour les appartements que pour les maisons. Elle est estimée globalement à 4 % au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2004 et à 14,9 % sur un an.

A Paris, la hausse est estimée à 4,2 % sur le deuxième trimestre 2004. Elle est de 2,7 % en petite couronne et se limite à 1,7 % en grande couronne.



# NOTRE SELECTION

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

## VINCENNES

2 pièces coin cuisine, wc, salle de bains 30 m<sup>2</sup>

1<sup>er</sup> étage - Bon état

**Prix : 90 000,00 € Libre**

## Paris 15<sup>ème</sup>

### Avenue de Suffren

living de 46 m<sup>2</sup> + deux chambres, grande cuisine,  
deux salles de bains, deux wc 109 m<sup>2</sup> + balcons

3<sup>ème</sup> étage sur rue et jardin - Immeuble moderne standing

**Prix Libre : 724 000,00 €**

## VITRY - Avenue Eugène DERRIEN

séjour double et deux chambres,

tout confort, très bon état 65 m<sup>2</sup>

1<sup>er</sup> étage immeuble récent + emplacement de parking

**Prix : 106 000,00 €**

## Paris 15<sup>ème</sup>

### métro Commerce rue des entrepreneurs

Appartement 2 pièces tout confort 50 m<sup>2</sup> + balcon

Parfait état - Immeuble récent

**Prix : 320 000,00 €**

## APPARTEMENT - Rue du Pont Neuf 75001 Paris

séjour, trois chambres 92 m<sup>2</sup> - Tout confort - 7<sup>ème</sup> étage

ascenseur sur rue et cour immeuble ancien pierre de taille

**Prix : 640 000,00 €**

## Paris 15<sup>ème</sup>

### rue de la Procession

Studette 15 m<sup>2</sup>, kitchenette, salle de bains, wc

2<sup>ème</sup> étage sur rue

vendu loué - Idéal placement

**Prix : 60 000,00 €**

**Rapport Annuel : 3 840,00 € hors charges**

## PARIS 10<sup>ème</sup> - Rue de Dunkerque

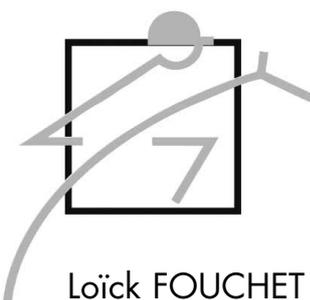
grand box automobile

3<sup>ème</sup> sous sol à vendre - Libre

**Prix : 27 500,00 € Libre**

*Pour renseignement et visite*

**Tél. : 01 44 74 80 68 ou 06 13 74 03 07 Alain ALLANI**



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<sup>ème</sup>

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<sup>ème</sup>

41, rue de Lyon - 75012 Paris

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