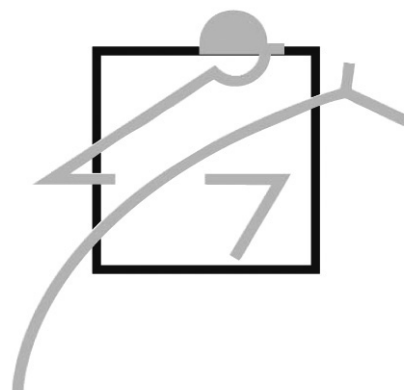


# LA LETTRE

Loïck FOUCHET



## Confier la location et la gestion d'un bien immobilier à votre administrateur de biens : une réelle opportunité

Dans votre patrimoine personnel, ce qui est investi en immobilier locatif joue un rôle important dans votre équilibre financier (pour rembourser un prêt, financer les études de vos enfants, ou compléter votre retraite mais aussi sauvegarder votre capital).

Or la gestion locative réclame, aujourd'hui, une attention toute particulière face à une réglementation de plus en plus complexe. Et vous n'avez souvent ni le temps, ni le désir de vous y consacrer.

*Notre service Location et Gérance* bénéficie de la compétence d'un administrateur de biens reconnu, de la connaissance des immeubles dans lesquels se situent vos biens, et d'une relation privilégiée avec vous.

**Nous vous informons de nos deux nouvelles implantations :**

**16, rue de Passy - 75016 PARIS et 19 Place de la République - 75003 PARIS.**

*Toute l'équipe du Cabinet Loïc FOUCHET se joint à moi afin de vous présenter nos vœux les meilleurs pour cette nouvelle année.*

*Loïck Fouchet*



## LE NOUVEAU PLAN COMPTABLE

### Un cadre précis et homogène pour toutes les copropriétés

*A partir de 2006, les comptes de toutes les copropriétés doivent être établis selon les règles comptables définies par le décret et l'arrêté d'application du 14 mars 2005.*

#### Une volonté de transparence

Les copropriétaires devront se familiariser avec une nouvelle terminologie et des documents plus nombreux et plus complexes. Mais le nouveau plan comptable leur donnera une vision plus précise de la situation financière de leur copropriété. S'inspirant de la comptabilité des entreprises, il prévoit que toutes les **charges supportées** (régées ou à régler) et tous les **produits acquis** (reçus ou à recevoir) au titre d'un exercice sont rattachés à cet exercice. Les comptes d'attente sont institués en deux sous-comptes et un compte de régularisation des charges et produits fera le lien entre les exercices comptables.

#### Un meilleur suivi financier des travaux

Le nouveau plan comptable distingue clairement les **dépenses courantes**, qui doivent faire l'objet d'un budget prévisionnel, les **travaux et opérations exceptionnelles**. Lorsque les travaux s'effectuent sur plusieurs exercices, les charges seront comptabilisées au fur et à mesure de la réalisation et la situation exacte (travaux votés, payés, réalisés, fonds reçus et solde en attente de travaux) est reportée dans le bilan annuel à la fin de chaque exercice. L'apparition de comptes pour dépréciation de créances permettra de provisionner les dettes dont le recouvrement est douteux, et particulièrement les charges de copropriété dont l'ancienneté ne permet plus leur éléction au titre de créances privilégiées.

## Cinq nouveaux documents pour les copropriétaires

Le décret du 14 mars 2005 définit cinq documents de synthèse qui devront obligatoirement être joints à la convocation de l'assemblée générale.

Un **"état financier après répartition"** permet de connaître de façon simple la situation financière de la copropriété (situation de trésorerie et état des dettes et des créances).

Les deux états suivants présentent les opérations de l'exercice clos réalisé et le budget prévisionnel à voter pour les deux exercices futurs : le **"compte de gestion général"** présente, par nature, les charges pour opérations courantes et les charges pour travaux et opérations exceptionnelles ; le **"compte de gestion pour opérations courantes"** permet aux copropriétaires de se faire une idée claire de l'évolution prévues des charges courantes. Reste que certains postes resteront de grandes inconnues.

Enfin, deux nouveaux états sont consacrés aux travaux : le **"compte de gestion pour travaux et opérations exceptionnelles"** concerne les travaux réalisés et terminés à la clôture de l'exercice : un **"état des travaux votés non encore clôturés"** donne une information comptable sur les travaux en cours.

## La contradiction des textes

L'article 6-2 alinéa 3 du décret du 27 mai 2004 fait supporter le trop ou moins perçu par le copropriétaire le jour de l'approbation. C'est donc la liste des dépenses qui est soumise à l'assemblée générale. Après approbation, les appels prévisionnels sont restitués et les charges sont réparties entre les copropriétaires.

Or les documents à présenter à l'assemblée suivant les arrêtés doivent être établis après répartition des charges de l'exercice écoulé. Des textes inachevés qu'il aurait été utile de compléter avant leur mise en œuvre.



## Au service de votre immobilier locatif

### Une estimation de la valeur du bien et du loyer en toute connaissance.

Nous sommes au cœur des immeubles que nous gérons.

Notre connaissance des transactions qui s'y négocient, nous permet d'estimer la valeur des biens, et de cerner les avantages que possède le quartier dans lequel l'immeuble se trouve.

De même, les loyers pratiqués et le montant des charges n'ont pas de secret pour nous, et ces informations nous donnent la possibilité d'évaluer au plus juste le loyer et de le justifier.

### La maîtrise de la responsabilité du bailleur.

La Loi S.R.U., les logements décents, les Lois sur le plomb et sur l'amiante ont renforcé récemment la responsabilité pénale des bailleurs.

Notre maîtrise de l'immeuble nous permet de signaler les risques existants ou potentiels, et de conseiller les actions à entreprendre afin d'assumer vos responsabilités vis-à-vis de vos locataires.

Les diagnostics à réaliser sont désormais nombreux. Ils sont coûteux et font appel à des compétences diverses.

### Une cohérence dans les prestations que nous vous assurons.

En tant que syndic, nous gérons les parties communes de votre immeuble. Cette gestion est lourde d'implications sur l'entretien, l'état général de l'immeuble, le montant des charges et donc sur la valorisation de votre capital et les valeurs de location possible.

La connaissance plus complète de votre patrimoine et de vos choix de gestion peut nous permettre de mieux faire valoir vos intérêts dans les instances décisionnelles.

### Un choix et un suivi personnalisés du locataire.

Nous apportons une attention particulière au choix du locataire, et au suivi de la location, pour que cela se passe au mieux et que vous puissiez tirer de votre patrimoine le rendement que vous êtes à même d'en attendre.

Vous êtes notre client au-delà de l'opération de location.

Nous sommes, par ailleurs très attentifs à votre locataire. Vous bénéficiez du savoir-faire de notre équipe et de notre expérience à chaque étape de la location.

N'hésitez pas à prendre contact avec notre service location et gestion. Nous sommes là pour vous décharger de tout souci de gestion et assurer à votre patrimoine la valorisation qu'il mérite.

# INDICES

## Tableau de Bord de l'Investisseur

### Moyennes des indices du coût de la construction

2 <sup>ème</sup> trimestre 2004	1 227,25
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

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

**Indice CAC 40 : + 19,52 %**

*Evolution depuis le début de l'année  
(1<sup>er</sup> janv. au 18 nov. 2005)*

### Prêts immobiliers libres (3<sup>ème</sup> trimestre 2005)

<i>Taux effectif :</i>	<i>Seuil de l'usure :</i>
Prêts à taux fixe : 4,40 %	Prêts à taux fixe : 5,87 %
Prêts à taux variable : 4,11 %	Prêts à taux variable : 5,48 %
Prêts relais : 4,29 %	Prêts relais : 5,72 %

## La hausse des coûts de l'énergie

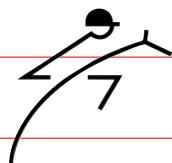
*Le chauffage représente en moyenne 20 % des charges de copropriété.*

*Les hausses récentes du pétrole, du gaz et de l'électricité incitent à réfléchir sur notre consommation.*

Certaines mesures simples entraînent des économies d'énergie.

Entretenir la chaudière peut permettre de diminuer sa consommation de plus de 10 %  
vérifier l'isolation des fenêtres et du bâti apporte un confort supplémentaire et une baisse sensible de la note.

De même l'installation de thermostats sur la chaudière ou sur les radiateurs réduit sensiblement la consommation d'énergie.



## BREVES

### NOUVELLES MESURES POUR LES DROITS DE SUCCESSION

Un décret en date du 6 mai 2005 permet une meilleure protection du conjoint survivant. Celui-ci peut désormais opter pour le paiement différé ou le paiement fractionné des droits, alors qu'auparavant il était tenu de payer les droits de succession dans les six mois du décès de son époux ou de son épouse.

#### Le paiement différé

Ce choix permet de repousser le paiement des droits jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois après son propre décès ou après la date de la donation ou de la cession des biens transmis par succession.

Ce sont donc les héritiers qui paieront les droits, le conjoint survivant devra cependant payer un taux d'intérêt légal réduit d'un tiers (soit 1,36 % base 2005) sur les droits qu'il aurait dû acquitter.

#### Le paiement fractionné

Si le conjoint opte pour cette solution, une période de dix ans lui est accordée pour les régler en totalité. Mais il devra payer un intérêt annuel correspondant au taux d'intérêt légal réduit de deux tiers (soit 0,68 %).

Cette possibilité de différer ou de fractionner les droits apporte une solution à une difficulté pratique rencontrée fréquemment par le conjoint survivant : son incapacité financière à régler l'impôt quand son patrimoine est essentiellement non liquide. D'où la condition imposée par le texte pour profiter de la nouvelle mesure : l'héritage doit se composer d'au moins 50 % de biens non-liquides.

### @DÈLE

#### LE CHANGEMENT D'ADRESSE EN LIGNE C'EST MAINTENANT POSSIBLE

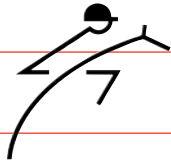
Chaque année en France, un peu plus de 10 % de la population déménage soit 2,4 millions de foyers.

Pratique et facile d'utilisation, le service de changement d'adresse en ligne - [www.changement-adresse.gouv.fr](http://www.changement-adresse.gouv.fr) - permet à tous les Français qui déménagent de déclarer en ligne et en une seule fois leur changement d'adresse auprès de plusieurs services publics.

Et déjà plus de 50.000 foyers ont utilisé ce service depuis sa mise en place en mai dernier.

Les organismes choisis prennent en compte la nouvelle adresse et le cas échéant accompagnent les personnes dans leurs démarches complémentaires à effectuer.

Si le service ne concerne pour l'instant que l'assurance-maladie, l'assurance-chômage, les allocations familiales, l'administration fiscale et le service national, il doit être progressivement élargi à d'autres services publics (électricité, gaz, eau, services postaux, etc.).



# NOTRE SÉLECTION

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

VENTES

## PARIS XI<sup>ème</sup> – Métro Saint Ambroise

2 pièces, cuisine équipée, salle de bains, wc, 27m<sup>2</sup>,  
Parfait état - 4<sup>ème</sup> étage sans ascenseur.

**Prix : 162 000 €**

Pour visiter : 01 44 74 80 68 ou 06 13 74 03 07 Alain ALLANI

## PARIS XIV<sup>ème</sup> – Métro Alésia

3/4 pièces, tout confort living double + 2 chambres, entrée, cuisine,  
salle de bains, wc séparé - 80m<sup>2</sup> + balcon - 4<sup>ème</sup> étage plein sud  
enseiellé, ascenseur, chauffage central urbain - parking au 2<sup>ème</sup> sous sol.

**Prix : 450 000 €**

Pour visiter : 01 44 74 80 68 ou 06 13 74 03 07 Alain ALLANI

## PARIS XII<sup>ème</sup> – Près Place de la Nation - rue du Rendez-vous

2 pièces grand confort 40m<sup>2</sup>, 5<sup>ème</sup> étage immeuble standing + balcon,  
une cave et un parking.

**Prix : 273 000 €**

Pour visiter : 01 44 74 80 68 ou 06 13 74 03 07 Alain ALLANI

## PARIS X<sup>ème</sup> – Près Gare de l'Est

2 pièces, grand confort 44m<sup>2</sup> + balcon sur jardin intérieur  
Une cave et un parking.

**Prix : 247 000 €**

Pour visiter : 01 44 74 80 68 ou 06 13 74 03 07 Alain ALLANI

## PARIS XX<sup>ème</sup> – Métro Gambetta

2 pièces entrée, cuisine, wc, salle d'eau, 40m<sup>2</sup>,  
4<sup>ème</sup> étage sans ascenseur sur rue calme.

**Prix : 170 000 €**

Pour visiter : 01 44 74 80 68 ou 06 13 74 03 07 Alain ALLANI

## PARIS XV<sup>ème</sup> – Métro Volontaire - 35 rue Mathurin Régnier

emplacement de parking 4<sup>ème</sup> sous sol

**Prix : 16 000 €**

Pour visiter : 01 44 74 80 68 ou 06 13 74 03 07 Alain ALLANI

## PARIS XI<sup>ème</sup> – rue Saint Maur

2 pièces 38 m<sup>2</sup>, immeuble début du siècle, 2<sup>ème</sup> étage  
sans ascenseur côté cour, entrée, salle d'eau, cuisine,  
séjour cheminée, chambre. Très calme, au sol beau parquet.

**Prix : 186 000 €**

Pour visiter : 06 72 94 82 47 Philippe MATOS

philippe.matos@loickfouchet.fr

## SEVRES – Rue du Bocage

3 pièces avec balcon vue dégagée. Parquet au sol, rangements, cuisine  
indépendante avec loggia. Chauffage collectif.

Rafraîchissement à prévoir. Appartement très fonctionnel. Soleil.

**Prix : 240 000 €**

Pour visiter : 06 72 94 82 47 Philippe MATOS

philippe.matos@loickfouchet.fr

## SAINT CLOUD – Rue du Mont Valérien

Appartement 2 pièces 47 m<sup>2</sup>, en rez-de-jardin 80 m<sup>2</sup>, entrée, séjour,  
chambre, salle de bains, WC, cuisine, au sol parquet, chauffage  
collectif, petite rénovation à prévoir, proche voie ferrée.

**Prix : 165 000 €**

Pour visiter : 06 72 94 82 47 Philippe MATOS

philippe.matos@loickfouchet.fr

LOCATIONS

## PARIS XVI<sup>ème</sup> – Métro Michel Ange Auteuil rue Théophile Gautier

3 pièces, excellent état, très fonctionnel, entrée séjour, deux chambres et  
rangements, cave et parking. Etage élevé avec ascenseur, 69 m<sup>2</sup>.

**Prix : 1 521,70 €/mois Charges Comprises**

Honoraires 1598,27 €. Libre tout de suite.

Dorothee Le Meur – 01 44 18 18 26 et 06 84 54 93 44

Dorothee.lemeur@loickfouchet.fr

## PARIS XV<sup>ème</sup> – Métro Convention - rue Vaugelas

Très beau studio, 25 m<sup>2</sup>, 4<sup>ème</sup> étage avec ascenseur, immeuble ancien  
briques et pierre de taille, rénové, cuisine équipée, salle de douche avec  
WC, parquet, double vitrage, beaucoup de charme, vue dégagée, calme.  
Cave en sous-sol.

**Prix : 697 €/mois Charges Comprises**

Honoraires 838,00 €. Libre tout de suite.

Evelyne ZANNONI – 06 72 94 82 44

## PARIS VII<sup>ème</sup> – rue Saint Dominique

Beau 2 pièces, 50 m<sup>2</sup>, refait à neuf. 2<sup>ème</sup> étage, ascenseur, immeuble  
ancien, entrée, séjour, chambre, salle de bains, WC séparés, cuisine,  
placard/débaras, vue sur cour et jardin. Très calme.

**Prix : 1 192 €/mois Charges Comprises**

Honoraires 1258,00 €. Libre tout de suite.

Evelyne ZANNONI – 06 72 94 82 44

## PARIS XII<sup>ème</sup> – Nation

3/4 pièces, 105 m<sup>2</sup>, unique, très bel immeuble Haussmannien,  
refait à neuf, très belles prestations, lumineux. A voir.

**Prix : 1751 €/mois Charges et Chauffage Compris**

Honoraires 1788,00 €. Libre tout de suite.

Marie-Claude BOURBON – 01 44 18 18 34 et 06 84 54 93 56

Marie-claude.bourbon@loickfouchet.fr

## PARIS XVI<sup>ème</sup> – Exelmans

3/4 pièces avec parking, 82 m<sup>2</sup>, exceptionnel, très bel immeuble Haussmannien,  
5<sup>ème</sup> étage, ascenseur, appartement refait à neuf, très belles prestations, balcons.

**Prix : 1 743 €/mois Hors Charges**

Marie-Claude Bourbon – 01 44 18 18 34 et 06 84 54 93 56

marie-claude.bourbon@loickfouchet.fr

## 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

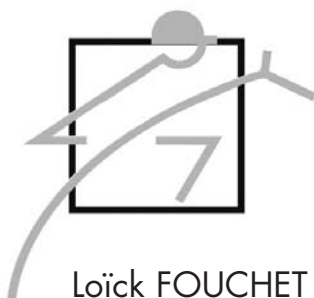
## Agence du 3<sup>ème</sup>

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



Loïck FOUCHET