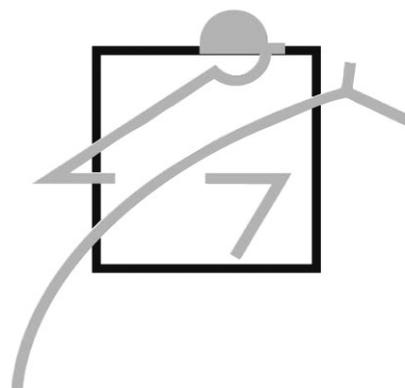


LA LETTRE

Loïck FOUCHET



L'assurance immobilière ne se résume pas au contrat multirisque habitation.

En tant que copropriétaire, propriétaire bailleur, locataire, vous avez à souscrire un certain nombre d'assurances obligatoires et nécessaires.

Pour beaucoup, les assurances sont compliquées mais lorsque l'on pense à la part que représentent les biens immobiliers dans un patrimoine, il ne faut pas en négliger la garantie.

Votre patrimoine est important, et nous souhaitons le préserver au mieux de vos intérêts.

Loïck Fouchet



ASSURANCES

Qui s'assure, pour quels risques ?

Vous êtes propriétaire, copropriétaire ou locataire. Vous vous protégez pour des sinistres qui vont de la fuite d'eau à l'incendie ou une mauvaise étanchéité de la façade. Nous vous proposons de faire le point sur les différents contrats d'assurance.

QUI S'ASSURE ?	L'IMMEUBLE (LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES)	LE PROPRIÉTAIRE BAILLEUR
QUELLE EST L'OBLIGATION DE S'ASSURER ?	<p>Bien que légalement non obligatoire, l'assurance multirisque immeuble est nécessaire, car la responsabilité du syndicat est souvent mise en cause lors de sinistre. Elle est d'ailleurs très souvent imposée par tous les règlements de copropriété.</p> <p>En pratique, elle est incontournable, car elle indemnise de nombreux dommages, tant sur les parties communes que sur les parties privatives.</p>	<p>Contrairement à une idée très répandue, le propriétaire bailleur doit assurer son bien, car l'assurance souscrite pour l'immeuble et celle de son locataire ne garantissent pas l'ensemble des risques auxquels son bien immobilier est exposé et ne couvrent pas la totalité de sa responsabilité.</p>
QUE COUVRE L'ASSURANCE ?	<p>L'assurance de la copropriété couvre :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les parties communes : murs, toit, hall d'entrée, cage d'escalier...• Les parties immobilières privatives : plâtre, électricité, parquet, carrelage...• La responsabilité civile de l'immeuble : La chute d'une tuile du toit, un tapis mal fixé ou troué, une flaque d'huile dans le hall d'entrée...• Les vices de construction dont le syndicat des copropriétaires serait tenu pour responsable : <p><i>Un appartement endommagé par la rupture d'une canalisation commune, des infiltrations dues à un défaut d'étanchéité de la toiture, une fissuration de la construction causée par un mauvais drainage des sols...</i></p>	<p>L'assurance du propriétaire bailleur couvre :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les dommages mobiliers quand le sinistre a pour origine une partie privative, dont le propriétaire a la responsabilité. <p><i>Ainsi, les dommages mobiliers dus à un incendie provoqué par la vétusté d'une installation électrique dans des parties privatives sont couverts par l'assurance du propriétaire.</i></p> <ul style="list-style-type: none">• La responsabilité du propriétaire bailleur vis à vis de l'immeuble, de ses voisins mais aussi de son locataire. <p><i>L'absence de ventilation peut entraîner la dégradation des peintures du locataire.</i></p> <ul style="list-style-type: none">• La responsabilité du propriétaire bailleur dans diverses situations. <p><i>Par exemple l'inoccupation des lieux entre deux locations...</i></p>

QUI S'ASSURE ?	LE LOCATAIRE	LE PROPRIÉTAIRE OCCUPANT
QUELLE EST L'OBLIGATION DE S'ASSURER ?	<p>La loi oblige le locataire à s'assurer et à justifier de cette assurance.</p> <p>Il doit en présenter l'attestation lors de la remise des clés, puis, chaque année, au moment de son renouvellement.</p> <p>Le non-respect de cette obligation est une cause de résiliation du bail.</p>	<p>Pas d'obligation légale mais le propriétaire doit souscrire une assurance multirisque habitation pour se couvrir contre tous les risques, dont il est tenu pour responsable.</p> <p>En cas d'emprunt, la banque oblige le propriétaire à s'assurer.</p>
QUE COUVRE L'ASSURANCE ?	<p>L'assurance multirisque habitation (AMH) couvre les effets personnels et les meubles de l'occupant.</p> <p>De plus, elle garantit les embellissements exécutés par le locataire (peintures, papiers peints...)</p> <p>L'AMH couvre aussi la responsabilité du locataire à l'égard de son propriétaire, de l'immeuble et des tiers.</p> <p><i>Par exemple, un locataire qui endommage l'appartement qu'il habite lors de travaux d'embellissement, est responsable vis à vis de son propriétaire.</i></p>	<p>L'assurance multirisque habitation (AMH) couvre les effets personnels, les meubles de l'occupant ainsi que les embellissements qu'il a pu faire (peintures, papiers peints...)</p> <p>L'AMH couvre aussi la responsabilité du propriétaire occupant à l'égard des voisins et de tous les tiers.</p> <p><i>Un dégât des eaux provoqué par le mauvais usage d'un équipement ménager peut endommager le mobilier d'un voisin.</i></p>

LEXIQUE

Embellissements

Les aménagements et agencements tels que : peintures, boiseries, faux plafonds, cuisines et salles de bains aménagées, tous revêtements collés sauf carrelages et parquets

Immeuble

En assurance, l'immeuble comprend le gros œuvre et le bâtiment de celui-ci, mais aussi les parties privatives immobilières (les fenêtres, le plâtre, l'électricité, les parquets et carrelages, quel que soit leur mode de fixation ; en revanche les travaux de ponçage, vitrification et mise en cire sont des embellissements)

Mobilier

Tous revêtements agrafés ou cloués. (Tenture murale agrafée...)
Mobilier usuel, contenu.

Prévenir les dégâts de eaux

Une fuite trop longtemps ignorée, une installation mal entretenue, un robinet mal fermé, la machine à laver mal raccordée, une baignoire qui déborde, une fenêtre ouverte un jour de gros orage... Les dégâts des eaux résultent souvent de négligences et coûtent cher en peintures à refaire, sols et meubles endommagés.

Tous les dégâts des eux ne sont pas couverts par les contrats d'assurance. En particulier, certains assureurs ne remboursent pas les dégâts dus à un "défaut de réparation" ou un "défaut d'entretien caractérisé et connu de l'assuré".

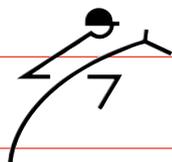
La vigilance s'impose et quelques précautions suffisent à éviter le pire : inspecter régulièrement les conduites d'eau, réparer immédiatement les robinets qui fuient, fermer les fenêtres par temps variable, fermer les arrivées d'eau en cas d'absence prolongée, assurer une ventilation suffisante pour éviter la condensation excessive...

Des primes en fonction des sinistres

- Plus un immeuble connaît de sinistres, plus sa prime augmente, et très souvent les sinistres ont pour origine des défauts d'entretien.

- Entretien régulièrement son immeuble, c'est aussi optimiser sa prime d'assurance.

80 % des sinistres dans l'immobilier ont l'eau pour origine.



ZOOM

Vendre ou acheter un logement par votre syndic : une réelle opportunité

La vente ou l'achat d'un logement est toujours un acte important pour un particulier. C'est pourquoi le législateur veut de plus en plus l'entourer d'une réglementation qui le sécurise. La contrepartie de cette protection est de rendre l'opération plus complexe.

En tant que syndic de votre immeuble, nous avons aujourd'hui les atouts pour en assurer le bon déroulement et pour vous aider, depuis la mise en vente de votre bien jusqu'à la signature chez le notaire. Notre service transaction, c'est l'opportunité d'une équipe spécialisée dans la négociation qui bénéficie de la connaissance que nous avons des immeubles.

Une estimation de votre logement en toute connaissance.

Lorsque dans votre immeuble ou votre résidence, des appartements se vendent, nous sommes au titre de syndic, un des premiers interlocuteurs à en être informés. Nous possédons par conséquent, sans avoir à recourir à des recherches fastidieuses, les prix des dernières ventes dans votre immeuble et très souvent dans votre quartier. Forts de ces références, nous pouvons réaliser une estimation juste de votre bien par rapport au prix du marché.

Une mise à disposition rapide des documents nécessaires.

Ces obligations sont désormais nombreuses. Elles sont coûteuses et font appel à des compétences diverses. En tant qu'administrateur de biens de votre immeuble, nous pouvons optimiser les démarches à faire au regard des parties privatives avec celles sur les parties communes, en demandant aux techniciens compétents des interventions globales. Quant au carnet d'entretien que le vendeur doit être en mesure de présenter à l'acquéreur, il doit être réalisé par le syndic de l'immeuble. C'est donc par notre intermédiaire que vous vous le procurerez.

Une négociation facilitée par des acquéreurs mis en confiance.

Trouver un acquéreur, c'est souvent passer une publicité dans les journaux spécialisés, le réseau internet ou chez différents confrères. Nous la réalisons pour vous. Mais nous effectuons aussi un travail de terrain, en démarchant nos clients et les riverains qui nous connaissent bien.

Puis attirer l'attention de l'acquéreur potentiel et réussir une négociation, c'est assurément le mettre en confiance. Or l'expérience montre qu'un acquéreur se sent sécurisé d'avoir comme interlocuteur pour la transaction, le futur administrateur de son bien.

Le suivi de la transaction jusqu'à la signature chez le notaire.

En effet, en tant que syndic de votre immeuble, nous répondons à la demande du notaire qui, pour mener à bien la mutation, nous demande de lui remettre les relevés de charges et les procès verbaux d'assemblées.

Des spécialistes de la transaction qui ont le souci d'agir dans votre intérêt.

Notre service transaction, ce sont des négociateurs qui connaissent leur métier mais qui ont aussi la préoccupation de vous satisfaire.

Vous étiez et demeurez nos clients au-delà d'un temps de transaction immobilière.

La vente ou l'achat d'un bien immobilier est pour nous un engagement à vos côtés pour mieux vous servir encore.

N'hésitez pas à prendre contact avec notre service transaction. Nous sommes là pour répondre à vos questions et mener à bien vos opérations. Bénéficiez d'un seul interlocuteur pour l'ensemble de vos opérations immobilières est une chance. Ne vous en privez pas.

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 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} 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	103,78

Indice INSEE du coût de la construction

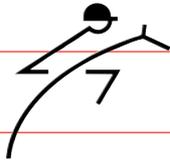
(Pour la révision des loyers des baux commerciaux, des meublés.)

4 ^{ème} trimestre 2004	1 269
1 ^{er} trimestre 2005	1 270
2 ^{ème} trimestre 2005	1 276
3 ^{ème} trimestre 2005	1 278
4 ^{ème} trimestre 2005	1 332

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

Indice CAC 40 : + 4,01 %

(1^{er} janv. au 1^{er} juin 2006).



NOTRE SELECTION

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

VENTES

PARIS X^{ème} - Rue Lucien Sampaix

Près de la République – appartement au 5^{ème} étage ascenseur, Séjour + cuisine à l'américaine équipée de qualité, trois chambres, une salle de bains + douche, 76 m², en parfait état – immeuble en pierre de taille.

Prix : 450.000 €

Pour visiter : 01 44 18 18 08
ou 06 13 74 03 07 Alain ALLANI

PARIS XI^{ème} – Rue Saint-Maur

Appartement de deux pièces principales, entrées, cuisine équipée, wc séparé, salle de douche – parquet au sol
immeuble brique – superficie 37 m².

Prix : 250 000 €

Pour visiter : 01 44 18 18 08
ou 06 13 74 03 07 Alain ALLANI

PARIS XVIII^{ème} – Rue Jean Cottin

Studio tout confort, 3^{ème} étage ascenseur 22 m² très bon état,
parking au sous-sol – immeuble récent 1991.

Prix : 110 000 €

Pour visiter : 01 44 18 18 08

PARIS XVIII^{ème} – Rue Jean Cottin

Parking automobile au 1^{er} sous sol

Prix : 12 500 €

Pour visiter : 01 44 18 18 08
ou 06 13 74 03 07 Alain ALLANI

PARIS XX^{ème} – Métro Gambetta

Rue d'Annam – studio tout confort, immeuble récent,
balcon vue dégagée – superficie : 26 m²

Prix : 126 000 €

Pour visiter : 01 44 18 18 08
ou 06 13 74 03 07 Alain ALLANI

PARIS XX^{ème} – Métro Saint-Fargeau

Rue du Borrégo appartement : séjour, deux chambres tout confort,
3^{ème} étage ascenseur, immeuble récent
superficie : 60 m² + balcon et un parking

Prix : 340 000 €

Pour visiter : 01 44 18 18 08
ou 06 13 74 03 07 Alain ALLANI

PARIS XX^{ème} – Métro Gambetta

Rue d'Annam – box-automobile fermé, 3^{ème} sous sol

Prix : 14 800 €

Pour visiter : 01 44 18 18 08
ou 06 13 74 03 07 Alain ALLANI

PARIS XI^{ème} – Boulevard Ménilmontant

Studio, entrée, cuisine, wc, salle d'eau,
3^{ème} étage, ascenseur, immeuble pierre de taille
superficie : 20 m²

Prix : 107 000 €

Pour visiter : 01 44 18 18 08
ou 06 13 74 03 07 Alain ALLANI

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 18 28 (de 9h00 à 12h30) - **Fax Comptabilité :** 01 44 18 18 19

Tél. Transaction : 01 44 18 18 18

Agence du 16^{ème}

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^{ème}

41, rue de Lyon - 75012 Paris

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

Agence du 3^{ème}

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