

QUELQUES AFFAIRES

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

Prox. PARIS

F3 -65 m2 – Plein Sud
Séjour sur cour, balcon,
Cuisine équipée, 2 ch.
Cave et stationnement
Prix : 211.025 Euros.

Prox. PARIS

F3 -65 m2 – Plein Sud
Séjour sur cour, balcon,
Cuisine équipée, 2 ch.
Cave et stationnement
Prix : 211.025 Euros.

Prox. PARIS

F3 -65 m2 – Plein Sud
Séjour sur cour, balcon,
Cuisine équipée, 2 ch.
Cave et stationnement
Prix : 211.025 Euros.

Quartier MAIRIE

F2 – 54 m2- Séjour sur
Balcon, cuisine équipée
Chambre avec cheminée,
Dressing.
Prix : 230.000 Euros.

Quartier MAIRIE

F2 – 54 m2- Séjour sur
Balcon, cuisine équipée
Chambre avec cheminée,
Dressing.
Prix : 230.000 Euros.

Quartier MAIRIE

F2 – 54 m2- Séjour sur
Balcon, cuisine équipée
Chambre avec cheminée,
Dressing.
Prix : 230.000 Euros.

Av. République

Studio – 23 m2 – RER B
Séjour avec cheminée sur
Cour, cuisine, salle d'eau.
Prix : 75.000 Euros.

Av. République

Studio – 23 m2 – RER B
Séjour avec cheminée sur
Cour, cuisine, salle d'eau.
Prix : 75.000 Euros.

Av. République

Studio – 23 m2 – RER B
Séjour avec cheminée sur
Cour, cuisine, salle d'eau.
Prix : 75.000 Euros.

Prox. PARIS

F3 -65 m2 – Plein Sud
Séjour sur cour, balcon,
Cuisine équipée, 2 ch.
Cave et stationnement
Prix : 211.025 Euros.

Prox. PARIS

F3 -65 m2 – Plein Sud
Séjour sur cour, balcon,
Cuisine équipée, 2 ch.
Cave et stationnement
Prix : 211.025 Euros.

Prox. PARIS

F3 -65 m2 – Plein Sud
Séjour sur cour, balcon,
Cuisine équipée, 2 ch.
Cave et stationnement
Prix : 211.025 Euros.

Quartier MAIRIE

F2 – 54 m2- Séjour sur
Balcon, cuisine équipée
Chambre avec cheminée,
Dressing.
Prix : 230.000 Euros.

Quartier MAIRIE

F2 – 54 m2- Séjour sur
Balcon, cuisine équipée
Chambre avec cheminée,
Dressing.
Prix : 230.000 Euros.

Quartier MAIRIE

F2 – 54 m2- Séjour sur
Balcon, cuisine équipée
Chambre avec cheminée,
Dressing.
Prix : 230.000 Euros.

Av. République

Studio – 23 m2 – RER B
Séjour avec cheminée sur
Cour, cuisine, salle d'eau.
Prix : 75.000 Euros.

Av. République

Studio – 23 m2 – RER B
Séjour avec cheminée sur
Cour, cuisine, salle d'eau.
Prix : 75.000 Euros.

Av. République

Studio – 23 m2 – RER B
Séjour avec cheminée sur
Cour, cuisine, salle d'eau.
Prix : 75.000 Euros.

Siège Social: 73, quai d'Orsay - 75007 Paris

Standart: 01 44 18 18 18

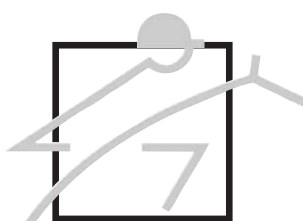
Service Copropriété : 01 44 18 28 48 de 9h00 à 12h30

Service comptable : 01 44 18 28 28 de 9h00 à 12h30

Agence 12^{ème}: 41, rue de Lyon - 75012 Paris.

Standart : 01 44 74 60 40

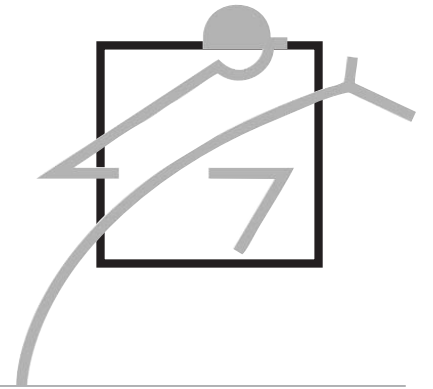
Service Transaction : 01 44 74 80 64



Loïck FOUCHET

LA LETTRE

Loïck FOUCHET



CE QUE VOUS ATTENDEZ DE VOTRE ADMINISTRATEUR DE BIENS :

Notre métier nous oblige à suivre de près l'actualité immobilière et à nous tenir informés de toutes les nouveautés réglementaires. Il appartient à votre Administrateur de Biens de vous expliquer les évolutions qui concernent votre patrimoine immobilier.

En effet, notre monde change, nos professions connaissent une évolution continue des réglementations tels que : loi " SRU ", nouveaux principes comptables, changements fiscaux, législation sur le logement décent, évolution des rapports propriétaires – locataires ...

Que vous soyez copropriétaire, propriétaire - bailleur, ou locataire, ces informations vous concernent directement.

Soucieux de vous apporter chaque jour un service de qualité, cette lettre nous permettra de communiquer chaque semestre avec vous sur des sujets divers. Elle sera aussi pour nous l'occasion de vous faire découvrir nos professions de gestionnaire d'immeubles et d'agent immobilier, et de répondre à vos questions.

Dans le respect de nos exigences: " CONFIANCE, SERVICE, CONSEIL ", qui sont autant de priorités, l'ensemble de nos collaborateurs est à votre disposition.



COPROPRIETE

Le conseil syndical : trait d'union entre le syndic et les copropriétaires

Une copropriété bien gérée est celle qui bénéficie d'un syndic compétent et d'un conseil syndical actif. De plus, les copropriétaires demandent à être informés et souvent à participer à la vie de la copropriété. Le conseil syndical le permet. Pourtant, la fonction, bénévole, ne suscite pas les vocations. Et le conseil syndical remplit bien souvent sa mission grâce au seul dévouement de son président.

Qui peut être membre ?

N'importe quel copropriétaire (personne physique ou morale), son conjoint ou son représentant légal, peut se porter candidat. De même qu'un coindivisaire, usufruitier ou nu-propriétaire. En revanche, le syndic et sa proche famille, les locataires et les concubins sont exclus.

Qui élit les membres ?

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires ou, à défaut :

- Par une majorité relative lors d'un second vote, si le tiers des voix a été obtenu au premier vote
- Lors d'une deuxième assemblée, si le tiers des voix n'a pas été atteint

Pour plus de sécurité, des suppléants peuvent être nommés. Ce qui permettra d'éviter que, par suite de vente ou de décès touchant ses membres, plus du quart des sièges deviennent vacant et que le conseil ne soit plus opérationnel. L'assemblée fixe la durée du mandat des conseillers syndicaux (maximum 3 ans), renouvelable à l'infini, ainsi que, dans la mesure où le règlement de copropriété ne le prévoit pas, le nombre de ses membres.

Comment fonctionne le conseil syndical ?

Les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical (processus décisionnel interne, répartition des attributions entre les membres, lieu et périodicité des réunions...) sont fixées par le règlement de copropriété ou, à défaut, par l'assemblée générale.

Quel est le rôle du conseil syndical ?

Il assiste le syndic après sa sollicitation, celle de l'assemblée ou de sa propre initiative sur toutes les questions concernant la copropriété.

té. Il s'établit alors une véritable collaboration entre le syndic et le conseil syndical pour une meilleure administration de l'immeuble. Il peut prendre des initiatives et proposer au syndic, par exemple, des solutions techniques aux problèmes d'équipement de l'immeuble, étudier les possibilités d'économie d'énergie ou rechercher les entreprises présentant le meilleur rapport qualité-prix. En pratique, il est aussi bien l'interlocuteur du syndic, du gardien sur place que celui des copropriétaires. Et il aide à résoudre bien des problèmes, par exemple, celui de la date de mise en route du chauffage.

Il contrôle la comptabilité tenue par le syndic, les dépenses et les imputations, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tout autre contrat, l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution. Cette fonction est dépourvue de pouvoir de sanction.

Attributions spécifiques : il élit son président, peut convoquer une assemblée générale, peut demander l'inscription à l'ordre du jour de questions supplémentaires lorsqu'une assemblée est convoquée ; il peut aussi recevoir une délégation ponctuelle et explicite de l'assemblée générale.

Quelle est la responsabilité du conseil syndical et de ses membres ?

Le conseil syndical est dépourvu de toute personnalité juridique. En revanche, chacun de ses membres peut voir sa responsabilité civile ou pénale engagée.

D'avantage informés, n'hésitez plus à poser votre candidature aux prochaines élections. La gestion de votre immeuble n'en sera que plus adaptée à vos besoins.



Maintenir son patrimoine en bon état revient à protéger son capital et à en tirer un maximum de bénéfices

Le copropriétaire valorise son bien et économise des charges

En procédant fréquemment aux travaux qui s'imposent, le copropriétaire bénéficie d'un logement aux normes du confort moderne.

Un appartement entretenu prend 15 à 25 % de valeur par rapport à un bien délaissé.

Ce calcul est valable aussi pour les charges courantes. En réalisant une meilleure isolation de la toiture ou en modifiant la source d'énergie de la chaudière, le copropriétaire réduit d'autant ses charges. Il peut également éviter une hausse des primes d'assurance grâce au maintien d'un faible taux de sinistralité.

Le propriétaire-bailleur loue à meilleur prix et trouve plus facilement preneur

Non seulement le propriétaire-bailleur maintient son capital mais il peut également prétendre à un loyer plus élevé en mettant en avant la bonne tenue et le confort de son logement. Aujourd'hui, les locataires sont de plus en plus exigeants quant à l'état d'un logement :

- quelques travaux entre deux baux justifient bien une petite hausse de loyer.

- quelques améliorations en cours de bail, comme la pose de double vitrage, peuvent également permettre une réévaluation du loyer (voir encadré ci-dessous)

En période de basse conjoncture, seuls les appartements bien entretenus trouvent preneur. C'est une motivation extrêmement importante pour le bailleur qui veut sécuriser son revenu.

Propriétaires et locataires se mettent à l'abri de dépenses plus onéreuses

Certaines dépenses, qui auraient pu rester raisonnables, deviennent beaucoup plus lourdes effectuées dans l'urgence. Les propriétaires retardent souvent la réalisation de travaux pourtant indispensables. Ils prennent conscience à posteriori de l'intérêt d'un entretien régulier de leur bien.

Jusqu'à maintenant, la réglementation n'obligeait souvent pas les propriétaires à se mettre en conformité avec les normes en vigueur mais la nouvelle loi sur la décence (voir l'encadré) et la jurisprudence les rendent beaucoup plus responsables.

Les propriétaires bailleurs ont toujours intérêt à réaliser eux-mêmes leurs travaux plutôt qu'à les faire réaliser par le locataire en lui consentant une réduction de loyer. La pression des tribunaux, la technique fiscale et une meilleure qualité dans la réalisation des travaux sont les raisons qui le justifient.

L'AUGMENTATION DU LOYER LORS DU RENOUVELLEMENT DE BAIL

En application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989, un décret redonne chaque année, l'autorisation d'augmenter le loyer, lors du renouvellement des baux en fonction du montant des travaux réalisés par le bailleur dans l'appartement ou les parties communes (15 % du coût des travaux, pour autant qu'ils atteignent le niveau d'une année de loyer).

INDICES

Tableau de Bord de l'Investisseur

Taux d'intérêt moyen sur 15 ans (22 sept 03)

Fixe : 4,30 %

Variable : 3,40 %

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

Indice CAC 40

Evolution depuis le début de l'année

(1er janv. au 26 sept. 2003)

+ 3,98 %

Prêts immobiliers libres

Taux effectif :

Prêts à taux fixe : 5,12 %

Prêts à taux variable : 4,49 %

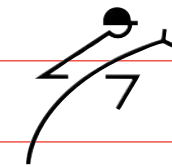
Prêts relais : 5,30 %

Seuil de l'usure :

Prêts à taux fixe : 6,83 %

Prêts à taux variable : 5,99 %

Prêts relais : 7,07 %



BREVES

UN CRÉDIT D'IMPÔT EN FAVEUR DES PERSONNES ÂGÉES ET HANDICAPÉES

Depuis le 1er janvier 2004, l'installation ou le remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées ouvrent droit à un crédit d'impôt égal à 25 % du montant des travaux effectués (coût de la main d'œuvre compris).

Il n'est pas exigé que la dépense soit engagée directement par une personne âgée ou handicapée. Le contribuable peut très bien être une personne valide qui transforme son habitation principale pour la rendre accessible à ses ascendants ou descendants.

GAZ NATUREL TRANSACTION IMMOBILIERE : PLUS DE SECURITE

97 % des accidents, dus au gaz, ont pour origine un mauvais état de l'installation intérieure des logements, et 90 % de ceux-ci pourraient être évités si celle-ci avait fait l'objet d'un diagnostic (selon une étude de Gaz de France).

En cas de vente, la loi du 3 janvier 2003 rend obligatoire un diagnostic de l'installation de gaz. Les conclusions devront être annexées à l'acte authentique et le certificat devra avoir été établi depuis moins d'un an. A défaut, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés (article 1643 du Code Civil).

La mesure est soumise à la publication d'un décret d'application à paraître.

TAUX EN BAISSSE ET DUREE EN HAUSSE POUR LES PRÊTS IMMOBILIERS

Si les taux d'intérêts des prêts immobiliers sont sur une pente descendante, leur durée, par contre s'allonge. Les prêts souscrits actuellement sur 20 ans sont plus nombreux que les prêts sur 15 ans. Les prêts sur 25 ans sont en forte croissance, leur part est passée de 3 % à 8 % en 3 ans ; et les prêts sur 30 ans font leur apparition. Plusieurs grands établissements financiers sont à même de vous les proposer.

LE LOGEMENT DECENT

Depuis la loi SRU du 13 novembre 2000, le locataire d'un logement loué à titre de résidence principale a le droit d'exiger de son bailleur que le logement soit décent.

Le décret du 31 janvier 2002 précise que le logement doit :

> être en bon état d'entretien notamment quant au gros œuvre et l'étanchéité,

> répondre aux normes de sécurité concernant les branchements électriques et de gaz,

> comporter des éléments de confort : une installation de chauffage, une installation d'alimentation en eau potable, une cuisine équipée pour un appareil de cuisson et munie d'un évier, un coin sanitaire séparé de la cuisine et comprenant un WC et une baignoire ou une douche

> être composé d'au moins une pièce principale d'une surface de 9 m², d'une hauteur sous plafond de 2,20 m. Chaque pièce principale doit bénéficier d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre.

En cas de non respect de la loi, le juge peut exiger des travaux et/ou une baisse du loyer auprès du bailleur.