

JUIN 2009

Immo de France dans l'Ain

7 Agences
à votre service

BOURG-EN-BRESSE
Tél. : 04 74 22 80 80

MEXIMIEUX
Tél. : 04 74 46 09 09

OYONNAX
Tél. : 04 74 77 08 62

PAYS DE GEX
3 Agences
Tél. : 04 50 42 28 48

BELLEGARDE
Tél. : 04 50 48 49 87

www.immofranceain.com

EN bref

■ Un guide pour l'usage de l'ascenseur

La Fédération des Ascenseurs a réalisé un petit guide intitulé « l'ascenseur au quotidien... pour des trajets en toute sécurité ».

Son but est d'informer les usagers des ascenseurs sur les conseils essentiels et de bon sens à suivre lors de l'usage d'un ascenseur, à l'occasion par exemple d'un trajet avec poussette, d'un déménagement ou encore d'un blocage de l'ascenseur.

Vous pouvez télécharger ce guide sur le site www.ascenseurs.fr.



Directeur de la publication
Juan José de Mateo
Rédaction
Michel de CERTEAU
Réalisation
SIC

edito

BIEN VIVRE SA COPROPRIÉTÉ

Valoriser son patrimoine est un objectif naturel pour tout propriétaire.

A l'heure où le marché se fait plus difficile, le bon état du logement, comme celui de l'immeuble, est plus que jamais un critère décisif pour l'acquéreur d'un bien immobilier. Mais c'est aussi un élément essentiel au quotidien, pour le propriétaire occupant comme pour le locataire. **Etre bien dans son logement, se sentir en sécurité dans des parties communes propres, bien éclairées, bien entretenues, vivre en toute sérénité dans un cadre de vie agréable et valorisant, sans pannes d'ascenseurs à répétition ni dégâts des eaux... Cette situation paraîtrait-elle idyllique à certains ? Pour nous, elle est tout simplement normale.**

Elle reflète la vie d'une copropriété gérée par un **professionnel, vigilant**, motivé et soutenu dans ses efforts par un conseil syndical attentif à entretenir une relation de qualité avec des copropriétaires conscients de leurs droits, mais aussi de leurs devoirs... car devant l'évidence, il y a toujours des efforts qui passent inaperçus.

Le bon fonctionnement d'un immeuble n'a rien d'exceptionnel quand l'efficacité est synonyme d'harmonie.

[Propriétaire]

Réduction d'impôt "Scellier" : une offre à durée limitée

Les avantages fiscaux se faisant de plus en plus rares, on ne boudera pas son plaisir à l'arrivée d'une mesure exceptionnelle en faveur de l'investissement locatif.

Faire d'une pierre deux coups.

Le dispositif Scellier (du nom du parlementaire qui a introduit l'amendement dans la loi de finances rectificative pour 2008) prévoit une **réduction d'impôt de 25 % pour l'acquisition**, entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012, **d'un logement neuf destiné à la location**.

Cette mesure tombe à pic avec un marché immobilier favorable aux acquisitions et une demande locative particulièrement soutenue. Attention cependant à bien choisir un immeuble dont les caractéristiques thermiques et la performance environnementale respectent bien la réglementation en vigueur (RT2005), car c'est désormais une condition impérative pour bénéficier de tout avantage fiscal.

Le logement devra également se situer dans une zone géographique caractérisée par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements : les investissements en zone C sont ainsi exclus.

Des conditions très précises.

La réduction d'impôt concerne l'acquisition d'un **logement neuf ou en l'état futur d'achèvement** ; il peut s'agir aussi d'un local affecté à un autre usage que l'on transforme en logement, d'un logement ancien non décent faisant l'objet de travaux de réhabilitation.

L'achèvement de la construction ou des travaux de transformation doit intervenir au plus tard au 31 décembre de la



deuxième année qui suit celle de la demande de permis de construire ou celle de l'acquisition du local destiné à être transformé.

Un avantage fiscal étalé sur 9 ans.

Vous devrez vous engager à **louer le logement nu**, à usage d'habitation principale **pendant 9 ans** en respectant les plafonds de loyers prévus pour l'amortissement Robien. En contrepartie, vous bénéficierez d'une **réduction d'impôt de 25 %** (pour les investissements réalisés en 2009 et 2010) **et de 20 %** (à compter de 2011), **étalée sur neuf ans et prorogeable**. Le prix du ou des logements acquis sera retenu, pour le calcul de la réduction d'impôt, dans la limite d'un montant de 300.000 € ; la réduction d'impôt sera donc plafonnée à 75.000 € (25% de 300.000 €) ou à 60.000 € en fonction de la date de votre investissement.

JUIN 2009

[Docu fiction] Fables de la copropriété De la gestion d'un immeuble à la réalité quotidienne

Dès votre première visite, vous aviez été séduit par la qualité et le bon entretien de l'immeuble, autant que par le confort de l'appartement. C'était il y a quelques années. Souvenez-vous : le hall et la cage d'escalier venaient d'être repeints.

Un cadre vie durablement agréable

Aujourd'hui, rien n'a changé. Pourtant, il n'y a pas eu de gros travaux, à part la mise aux normes de l'ascenseur.

Cette couleur claire était vraiment une bonne idée car elle apporte de la luminosité. On la retrouve aussi dans le couloir d'accès au parking où elle donne une impression de sécurité.

Au départ, les avis étaient très partagés, mais le conseil syndical a réuni tous les copropriétaires avant l'assemblée générale et leur a présenté des échantillons et des photos très convaincantes d'autres immeubles.

Le hall est toujours aussi accueillant et propre, malgré le passage incessant. Il faut dire que tout le monde fait un effort, surtout les jours de pluie!

Le syndic a demandé à l'équipe de ménage de modifier ses horaires pour laver le sol après le départ des enfants pour l'école. Et le voisin du troisième avec son gros chien a pris l'habitude de nettoier les traces de son passage, certes après

un rappel à l'ordre du syndic, mais il est maintenant le premier à se féliciter de la bonne image de « son » immeuble auprès de ses amis !

L'harmonie et la sérénité

Pourtant la vie en copropriété n'est pas toujours simple. Il y a les opposants systématiques, les individualistes forcenés, les absents, ceux qui bloquent les décisions par principe ou par négligence...

Rappelez-vous les gens du cinquième, qui ne participaient jamais aux assemblées générales, ni aux fêtes entre voisins. Ils ont même refusé que l'on installe des plantes vertes à côté des boîtes à lettres...

Finalement, le mois dernier, ils ont organisé un pot d'adieu pour fêter leur départ à la retraite et la vente de leur appartement. Les acquéreurs étaient là aussi : ils avaient été enthousiasmés par l'entretien impeccable et l'impression de convivialité que donne cet immeuble !

Morale de l'histoire, c'est au moment de la vente que nous nous rendîmes compte qu'un bien entretenu est un bien bien, très bien vendu.

La suite dans les prochains épisodes....

A la reconquête de la copropriété

La copropriété, un trésor à faire fructifier

De l'intérêt général ... et l'intérêt particulier

[Propriétaire] La SCI, une bonne recette de famille

Prenez plusieurs personnes, assurez-vous qu'elle font partie de la même famille, rajoutez le projet immobilier qui leur est commun et là vous aurez les principaux ingrédients pour constituer une société civile immobilière (SCI).

L'avantage de cette formule ?

Apporter des solutions intéressantes à diverses situations familiales tout en évitant les lourdeurs de l'indivision. D'ailleurs, sa souplesse est particulièrement appréciée pour la transmission progressive d'un patrimoine immobilier par les parents à leurs enfants et petits-enfants. La donation de parts peut quant à elle se faire en plusieurs étapes en utilisant à plein les possibilités d'abattements tous les six ans. Les parents peuvent garder un œil sur la gestion de leur patrimoine en assurant la gérance de la



SCI. Ils peuvent n'apporter à la SCI que la nue-propriété et ainsi percevoir l'intégralité des revenus en gardant l'usufruit. C'est un outil de gestion efficace mais pour lesquelles toutes les règles d'attribution des parts et de fonctionnement sont fixées par écrit dans les statuts au moment de la constitution de la SCI.

[Rubrique à clics]

Profitez de l'été pour passer au vert !

<http://www.toutsurlebio-nature.com>

Les festivals incontournables de cet été sur

<http://leguidedesfestivals.com>

Shoppez la net attitude et circulez dans toute la France !

www.voiesvertes.com

[Erratum]

Dans la lettre Horizon Spécial Fiscalité d'avril 2009, deux erreurs se sont glissées dans l'article intitulé "Vous louez en meublé ?" de la page 4.

- 3ème colonne ligne 8 du 2ème paragraphe, il fallait comprendre : "percevoir des recettes annuelles à la fois supérieures à 23 000 € et au montant du revenu global du foyer fiscal soumis à l'IR" et non pas la moitié.

- 3ème colonne ligne 5 du 3ème paragraphe. Il fallait comprendre : "Les revenus tirés de la location en meublé (professionnel ou non professionnel) relèvent des BIC" et non des revenus fonciers.

[Contactez-nous]

Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier

Vous souhaitez le vendre

Vous souhaitez le mettre en location

Vous désirez le faire gérer par un professionnel

Besoin d'un syndic ?

Caractéristiques du bien :

- Appartement
- Maison
- Bureau/commerce
- Surface

Je souhaite :

- Acheter
- Vendre
- Louer
- Faire louer
- Syndic

Nom :

Prénom :

E-mail :

Adresse :

Code postal / Ville :

ou sur www.immodefrance.com - rubrique « mon agence online »

Rencontrez vite votre Agent Immobilier dans votre agence Immo de France à l'adresse indiquée au recto ou sur www.immodefrance.com

Habitez, vivez !

une marque de

PROCVIS
IMMOBILIER