

## SOMMAIRE & LEGENDRE

3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2007

éditorial

Madame, Monsieur,

Nous aspirons tous à ce que notre été puisse se dérouler dans une parfaite sérénité.

Pour avoir l'esprit libre et se consacrer pleinement à ses passes temps favoris, quelques petites précautions vaudront mieux que de très mauvaises surprises de rentrée.

Chaque été nous sommes confrontés à des dégâts majeurs en raison de l'impossibilité de pouvoir accéder à un appartement dans lequel une fuite qui si elle avait été réparée immédiatement n'aurait eu aucune conséquence.

Très élémentairement ;

- fermez vos robinets d'arrêt, d'eau, de gaz...
- laissez vos coordonnées ou vos clés à un voisin ou à une personne qui passe régulièrement
- et relevez régulièrement vos répondeurs ou messageries

Nous profitons de la présente pour vous informer que Monsieur Benoît PATE après sept années dans nos structures dont quatre au sein du cabinet SOMMAIRE ET LEGENDRE rejoindra au cours de l'été sa terre natale du Loiret. Monsieur William WINKLER lui succédera dans ses fonctions de gestionnaire.

Il se joint à moi pour vous souhaiter un très agréable été.

François-Emmanuel BORREL ■

## TNT : TOUTE NOUVELLE TÉLÉVISION EN 2011

Une image de meilleure qualité, davantage de programmes

*Le passage au tout numérique est pour 2011.*

*La loi du 5 mars 2007 sur la modernisation de la diffusion audiovisuelle confirme l'abandon total de la TV analogique à cette date. Selon les régions, l'arrêt des émissions en analogique interviendra à partir de 2008.*

*Il est donc temps de s'équiper pour recevoir la TNT si ce n'est déjà fait.*

**En copropriété, le syndic devra informer les copropriétaires sur les modalités de réception des chaînes gratuites de la TNT ;** cette information figurera dans chaque relevé annuel des charges.

Si l'accès aux chaînes TNT en clair n'est pas encore assuré, il sera d'office inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale et le vote interviendra à la majorité simple (art. 24).

**Les bailleurs devront également informer leurs locataires, lors de la signature du contrat de bail ou de son renouvellement, des possibilités de réception de la TNT en clair dans l'immeuble.**

Si l'immeuble est équipé d'un réseau câble ou fibre optique, l'information doit porter sur les modalités de réception des chaînes nationales non cryptées, sous forme numérique (TNT), directement ou par le service antenne numérique du câblo-opérateur dont les coordonnées devront être indiquées.

### INDICES TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

#### Indice de révision des loyers IRL

(Pour les baux d'habitation à usage principal ou mixte)

1 <sup>er</sup>	trimestre 2005	102,10
2 <sup>ème</sup>	trimestre 2005	102,60
3 <sup>ème</sup>	trimestre 2005	103,07
4 <sup>ème</sup>	trimestre 2005	103,78
1 <sup>er</sup>	trimestre 2006	104,61
2 <sup>ème</sup>	trimestre 2006	105,45
3 <sup>ème</sup>	trimestre 2006	106,36
4 <sup>ème</sup>	trimestre 2006	107,13

#### Indice INSEE du coût de la construction

(Pour la révision des loyers des baux commerciaux)

4 <sup>ème</sup>	trimestre 2005	1332
1 <sup>er</sup>	trimestre 2006	1362
2 <sup>ème</sup>	trimestre 2006	1366
3 <sup>ème</sup>	trimestre 2006	1381
4 <sup>ème</sup>	trimestre 2006	1406

**Taux d'intérêt légal pour 2007 : 2,95 %**

**Indice CAC 40 au 5 juin 2007 : + 9,80 %**

## LES PORTES SE FERMENT POUR PLUS DE SÉCURITÉ

La loi du 5 mars 2007 sur la prévention de la délinquance remanie à nouveau les conditions de majorité pour décider des modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. **Changement fondamental, la fermeture de l'immeuble constitue désormais le principe par défaut.**

La loi ENL du 13 juillet 2006 avait assoupli les conditions de majorité (art. 25) pour décider des travaux relatifs à l'amélioration de la sécurité et des périodes de fermeture de l'immeuble. En revanche, il fallait l'unanimité pour décider la fermeture d'un immeuble pendant les heures ouvrables en cas de présence d'une activité autorisée, par exemple un cabinet médical, sauf si le dispositif de fermeture permettait l'ouverture à distance.

**Aujourd'hui, l'ouverture de l'immeuble, même seulement une partie de la journée, devra être autorisée par une décision à majorité des deux tiers par chaque assemblée générale.**

Autant dire que l'interphone devient essentiel pour permettre aux professionnels d'exercer leur activité.

## DIAGNOSTICS : DES LOCATAIRES MIEUX INFORMÉS

**A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2007, un dossier de diagnostic technique sera annexé au contrat de location.**

Il comprendra le **diagnostic de performance énergétique** et un état des risques naturels et technologiques pour les immeubles situés dans des zones délimitées par les préfets. Il sera complété, à partir du 12 août 2008, par un **constat des risques d'exposition au plomb.**

**Des diagnostics de l'installation électrique et de l'installation de gaz sont également prévus, mais en attente des décrets d'application.**

## PARTIR L'ESPRIT TRANQUILLE

### Si bien les pieds dans l'eau

Plus de 800.000 dégâts des eaux sont recensés chaque année. Pensez donc à bien couper l'arrivée d'eau. Faites réparer la moindre fuite avant de partir.

### En prise directe avec la réalité :

Un tiers des incendies annuels est d'origine électrique. Veillez à couper votre compteur avant d'aller recharger vos accus.

### Vade retro cambriolas !

Quelques 500.000 cambriolages sont commis chaque année. Si votre porte résiste plus de 5 minutes, les cambrioleurs ne s'acharneront pas. Soyez imaginatifs : rendez-leur la tâche vraiment impossible !

### Comme par magie, ici et là...

Faites transférer vos appels sur votre lieu de vacances ou sur votre portable. Demandez à votre bureau de Poste de conserver votre courrier. Laissez vos clés et vos coordonnées à quelqu'un de confiance

## Vous cherchez un appartement...

### → Gagnez en temps et en efficacité

**Consulter les petites annonces, courir les agences, visiter des appartements qui ne correspondent pas toujours à votre recherche, valider les prix de marché, vérifier l'existence des diagnostics techniques, relancer votre notaire... sont des étapes incontournables mais dévoreuses de temps et souvent décourageantes.**

**Vous pouvez éviter tous ces désagréments et bénéficier en toute sécurité d'un service sur mesure :**

- Pour vous permettre d'avoir rapidement **une vision de l'ensemble de l'offre immobilière** correspondant à vos critères, une **analyse détaillée de vos attentes** est réalisée dans les meilleurs délais
- Vous bénéficiez de **propositions immédiates** issues d'un portefeuille d'affaires exclusif et de celui de plus de 15 administrateurs de biens parisiens
- Vous êtes **alerté en priorité**, dès qu'un bien correspond à votre recherche, avant sa mise sur le marché
- Une recherche est lancée sur **tous les sites immobiliers** et par mailing sur le secteur géographique qui vous intéresse
- **Vous ne visitez que les biens qui correspondent réellement à votre recherche**
- Un dossier complet est mis à votre disposition pour vous permettre de prendre votre décision en toute certitude : **descriptif précis, documents concernant la copropriété, diagnostics techniques**
- Vous êtes **accompagné dans votre décision et assisté** jusqu'à la signature de l'acte authentique

### Gagnez en temps et en efficacité :

**dès que votre décision est prise, confiez votre recherche au service spécialisé mis à votre disposition par votre administrateur de biens :**