

SOMMAIRE & LEGENDRE

1^{er} TRIMESTRE 2007

éditorial

Ce qui demeure

L'année qui vient de s'achever a été particulièrement riche en événements. L'actualité, comme en témoigne cette nouvelle édition de votre lettre, traduit bien les promesses de celle qui s'annonce. Les remises en cause et les nouveautés, les bouleversements peut-être, ne manqueront pas à l'appel.

Profitons de ce bref moment de répit pour évoquer ensemble l'un des aspects importants de notre quotidien. Si nous avons choisi ce métier, si nous le choisissons chaque jour, c'est afin de nous tenir à vos côtés pour veiller au mieux sur ce qui demeure, et dans lequel vous avez fait le choix d'investir : pierre, patrimoine, cadre de vie, famille etc.

A une époque où tout bouge à un rythme croissant, ces repères constituent de précieux points d'ancrage.

Aussi, c'est pour nous un défi permanent que d'œuvrer, parfois discrètement, à la stabilité de votre situation et de vos biens, en poursuivant sans cesse des objectifs de valeur et de durée.

Que 2007 nous donne de préserver, de consolider et d'étendre tout ce qui, dans votre vie, contribue à la rendre plus sûre, plus légère et plus agréable.

Toute notre équipe se joint à moi pour vous souhaiter une très bonne année !

François-Emmanuel BORREL ■

LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Un diagnostic de plus ! Après l'amiante, le plomb, l'état parasitaire, le gaz, l'état des risques technologiques et naturels, la performance énergétique rejoint le dossier technique que vous devrez fournir en cas de vente ou de location.

Ce sont autant d'engagements, autant de documents qui nous mobilisent quotidiennement et qui demeureront, pour ainsi dire, inaperçus dans le cadre de notre gestion courante.

Il doit obligatoirement accompagner toute promesse de vente depuis le 1^{er} novembre et sera joint aux contrats de location à partir du 1^{er} juillet 2007. Au 1^{er} novembre 2007, le DPE sera intégré au Dossier de Diagnostic Technique (DDT).

A pour "économe", G pour "énergivore"

Le diagnostic de performance énergétique informe **sur les caractéristiques thermiques du bien** (chauffage, eau chaude sanitaire), sur **ses consommations d'énergie** et sur **l'estimation des coûts liés à ces consommations**. Il a pour but de sensibiliser les propriétaires de logements à la lutte contre l'ef-

fet de serre, par l'évaluation de la quantité de gaz à effet de serre (en Kg de CO₂ par m²) liée à la consommation énergétique du logement.

Toutes ces informations sont synthétisées sous la forme de deux étiquettes, énergie et CO₂, sur le modèle de l'étiquetage utilisé pour l'électroménager. La consommation du logement et ses émissions de gaz carbonique sont classées sur une échelle de 7 classes, de A à G.

Des méthodes rigoureuses

La réalisation du diagnostic est soumise à des méthodes et procédures définies par **deux arrêtés du 15 septembre 2006**.

>>>

TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

INDICE DE RÉVISION DES LOYERS IRL

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

3 ^{ème}	trimestre 2004	100,75
4 ^{ème}	trimestre 2004	101,45
1 ^{er}	trimestre 2005	102,10
2 ^{ème}	trimestre 2005	102,60
3 ^{ème}	trimestre 2005	103,07
4 ^{ème}	trimestre 2005	103,78
1 ^{er}	trimestre 2006	104,61
2 ^{ème}	trimestre 2006	105,45

INDICE INSEE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION

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

2 ^{ème}	trimestre 2005	1276
3 ^{ème}	trimestre 2005	1278
4 ^{ème}	trimestre 2005	1332
1 ^{er}	trimestre 2006	1362
2 ^{ème}	trimestre 2006	1366

Taux d'intérêt légal pour 2006 : 2,11 %
Indice CAC 40 : + 11,55 %
(1^{er} janvier au 5 décembre)

Le rapport doit notamment décrire les principales caractéristiques thermiques du logement et indique les quantités annuelles d'énergie primaire par type de consommation et une évaluation en euros des montants annuels correspondant aux quantités d'énergie mentionnées. Ces informations permettent de déterminer la quantité annuelle indicative de gaz à effet de serre émis dans l'atmosphère.

Un logiciel spécifique permet de calculer la consommation d'énergie et la production de gaz à effet de serre et traduit les résultats sous forme de diagramme.

NOUVELLE COMPTABILITÉ : UNE MEILLEURE VUE D'ENSEMBLE

La nouvelle comptabilité des copropriétés s'appliquera aux exercices ouverts à partir du 1^{er} janvier 2007. Votre Conseil Syndical sera le premier concerné, dès 2007, car il vérifiera les comptes dans leur nouveau format.

En revanche, pour l'ensemble des copropriétaires, la nouvelle comptabilité ne prendra concrètement forme qu'avec les documents joints à la convocation de l'assemblée générale en 2008. Ce calendrier, initialement annoncé pour 2006, a été confirmé par la loi dite "Engagement national pour le logement" (ENL) du 13 juillet 2006.

Des informations clés en un seul coup d'œil

L'état financier après répartition présente à la fois, pour l'exercice clos et le précédent, la situation de trésorerie, l'état des dettes et des créances et le montant des emprunts restant dus à la clôture de l'exercice.

- La situation financière et de trésorerie indique à gauche la trésorerie disponible (fonds placés, disponibles en banque et en caisse). A droite se trouvent les provisions et avances, c'est-à-dire les sommes appelées aux copropriétaires au titre des appels travaux, des avances et notamment de l'avance de trésorerie (anciennement appelée fonds de roulement).

- La deuxième partie reprend l'ancien état des dettes et des créances et distingue les copropriétaires débiteurs des sommes courantes, ceux considérés en créances douteuses et les copropriétaires créditeurs. Une nouveauté importante est l'apparition d'un compte de dépréciation des comptes de tiers, comme dans la comptabilité des entreprises.

La vente d'un bien immobilier : Parcours du combattant ou long fleuve tranquille ?

En renforçant les obligations et contrôles liés à la vente d'un bien immobilier, le législateur soumet le vendeur à rude épreuve.

Dans le même temps, le cadre juridique dans lequel s'inscrit le processus de la transaction permet de garantir sa bonne fin en toute sécurité.

La durée moyenne constatée entre la signature du contrat préliminaire et l'acte notarié est désormais de quatre mois.

En sollicitant au plus tôt les professionnels qui l'entourent, le vendeur peut largement contribuer à accélérer le processus en constituant un premier dossier avant la mise en vente du bien.

DOSSIER INITIAL

- Titre de propriété
- Règlement de copropriété
- Deux derniers PV d'assemblée générale
- Relevé de charges des deux dernières années
- Si l'appartement est loué, le bail
- La superficie exacte de l'appartement (attestation Loi Carrez)

Demandez le plus tôt possible :

Au cabinet Sommaire & Legendre, les éléments nécessaires à l'établissement du diagnostic de performance énergétique.

A votre agent immobilier ADB Transaction de faire réaliser pour votre compte l'ensemble des diagnostics techniques obligatoires

Pour vous accompagner dans votre transaction

CONTACT Adb Transaction Paris

Françoise SEGAL : 67, rue de Miromesnil - 75008 Paris

Tél. : 01 58 56 44 44 - francoise.segal@adbparis.com

www.adbparis.com

GESTION : FIEZ-VOUS A NOUS

Qu'il s'agisse des charges de l'immeuble ou de l'organisation de toute intervention qui d'autre, mieux que nous, peut connaître l'environnement de l'appartement que vous mettez en location. Alors pourquoi ne pas nous en confier la gérance? Consultez tout simplement le collaborateur qui s'occupe déjà de

l'immeuble. Il vous informera de nos dispositions en termes d'évaluation de loyer, d'assurance impayés, de sélection de locataire, de compte rendus de gestion ou de régularité de versements. Vous pourriez ne plus vous en occuper du tout. Et à gestion simplifiée, honoraires réduits