

Participez aux assemblées générales !

“Chers copropriétaires ne laissez pas l'avenir de votre immeuble se décider sans vous.

Votre appartement est un élément important de votre patrimoine et mérite que vous suiviez avec attention son entretien et sa valorisation.

La réglementation évolue. Elle renforce le rôle du conseil syndical et privilégie l'information des copropriétaires. L'assemblée générale est là pour faire le point, approuver le budget de l'année, décider des investissements à réaliser, préparer l'avenir de votre immeuble.

Les enjeux sont importants.

Des décisions essentielles sont prises en assemblée générale par les copropriétaires présents ou représentés. Elles sont indispensables à la conservation de votre patrimoine et ont aussi un impact direct sur votre propre budget. Pour toutes ces raisons, vous devez vous intéresser à la vie de votre immeuble et vous invitons à participer aux assemblées générales.”

François-Emmanuel BORREL ■

ÉVALUEZ A PRIORI

LES RISQUES COURUS PAR VOS EMPLOYÉS !

Toute entreprise est aujourd'hui soumise à l'obligation de “transcrire et mettre à jour dans un document unique les résultats de l'évaluation des risques pour la sécurité et la santé des travailleurs”.

Vous, syndicats de copropriétaires, n'échappez pas à la règle ! Quel que soit le statut et le nombre de vos employés. Qu'ils travaillent à temps plein comme à temps partiel (gardien ou jardinier) ou se réduisent à un seul et unique effectif : vous ne pouvez vous soustraire à cette exigence*.

Pour vous accompagner dans les différentes étapes de mise en forme d'un document unique, notre cabinet a prévu l'ensemble des démarches à mener vis-à-vis de vos salariés.

Mieux vaut prévenir que guérir...

Évaluer, prévenir et combattre ! Telle est la philosophie du document unique qui a pour vocation de conduire les employeurs à s'impliquer directement

dans la gestion des risques encourus par leurs employés.

En ce sens, tout employeur doit procéder à un inventaire exhaustif des dangers suivi d'une analyse précise des risques en terme de gravité et de fréquence d'exposition (permanente, occasionnelle, exceptionnelle).

Car si le danger existe, le risque a priori peut plus ou moins être évité. Par exemple, le fait de devoir monter sur un escabeau pour réaliser une tâche présente toujours un danger. Cependant, les risques peuvent être atténués si l'escabeau choisi est bien adapté.

En un mot, l'évaluation des risques passe par l'analyse et la hiérarchisation de situations de travail dangereuses (infrastructure difficile, matériel défectueux, présence d'amiante, etc.)

Une mise à jour annuelle

Une fois le diagnostic établi, les résultats doivent être transcrits sur un document

unique d'évaluation des risques, DUER, afin de répondre aux exigences de “cohérence, de commodité et de traçabilité”.

Une telle démarche permettra à l'employeur de mieux identifier ce qui peut éventuellement mettre en danger la santé des salariés ou détériorer leurs conditions de travail. Par la suite, des mesures “visant à l'élimination des risques” pourront être prises.

Évaluation donc, mais également correction et prévention. En ce sens, le DUER doit être mis à jour annuellement et au gré de la réalisation de transformations importantes.

Ce document sera archivé pour chaque salarié (essentiellement les gardiens) afin de le tenir à la disposition de la médecine ou de l'inspection du travail, des agents des organismes de Sécurité sociale ou des instances du Personnel.





Une protection tant pour les salariés que pour les employeurs !

Ainsi, la rédaction d'un document unique favorise l'amélioration des conditions de travail des salariés. Elle pousse l'employeur à chercher les meilleurs moyens de faciliter et d'améliorer le travail de ses employés.

Enfin, et ce n'est pas négligeable : le document unique représente aujourd'hui le seul moyen, pour l'employeur, d'éviter d'être tenu pour responsable d'accidents qui pourraient survenir. La présomption qui pèse sur lui ne peut être levée que s'il apporte la preuve qu'il a pris toutes les précautions. Il éloigne le **spectre de la faute inexcusable**.

Le fait de ne pas transcrire ou mettre à jour les résultats de l'évaluation des risques est puni d'une amende de 1 500 € et de 3 000 € en cas de récidive.

** Seuls les salariés directement employés par l'immeuble demandent l'établissement d'un DUER. Si la copropriété fait appel à des entreprises d'entretien, c'est cette même entreprise qui doit se mettre en règle par rapport à ses salariés.*

DERNIÈRES ACTUALITÉS SUR LA FISCALITÉ DU PATRIMOINE

Des abattements qui allègent les droits de succession et de donations

La progressivité des droits de succession reste inchangée avec un barème qui varie suivant le lien de parenté et la valeur du patrimoine.

En revanche, la nouvelle Loi de Finances 2005 joue sur les abattements pour modifier la transmission des patrimoines.

Un nouvel abattement de 50 000 € est instauré sur l'ensemble du patrimoine transmis aux héritiers en ligne directe et au conjoint survivant.

Par ailleurs, l'abattement dont bénéficie chaque héritier en ligne directe sur la part de succession lui revenant avant calcul des droits, est porté de 46 000 € à 50 000 €.

Le conjoint survivant continue de son côté à bénéficier de la franchise de 76 000 €.

L'augmentation de l'abattement en ligne directe est aussi valable en cas de donations toujours encouragés dans leur version en pleine propriété avec une prorogation jusqu'au 31/12/2005 (au lieu du 30 juin) de la réduction de 50 % pour les plus de 65 ans.

Autres évolutions

Le dispositif Sarkozy concernant les dons exceptionnels est prolongé jusqu'au 31 décembre 2005 (au lieu du 31 mai 2005) et le montant transmissible sans droits porté à 30 000 € (contre 20 000 €).

ADB Transaction Paris vous accompagne dans la vente de votre bien immobilier

Vous désirez valoriser au mieux votre appartement à la vente.

ADB Transaction Paris procède avec méthode pour promouvoir votre bien et appréhender sereinement sa mise sur le marché.

La mise sur le marché de votre appartement

Une étape préliminaire qui augure d'une vente réalisée dans de bonnes conditions

- L'élaboration d'un **dossier juridique** de l'appartement facilite et sécurise la vente.

Le titre de propriété, la loi Carrez, les diagnostics techniques, les procès verbaux d'assemblées générales, le carnet d'entretien de l'immeuble, les garanties décennales, l'assurance dommage-ouvrage... Toutes ces pièces sont nécessaires pour constituer le dossier juridique préalable à toute mise en vente.

- La constitution d'un **dossier commercial** présente le logement avec tous ses atouts et en toute transparence.

Le descriptif complet de l'appartement, celui de l'immeuble, de son environnement, les plans, les photos d'intérieur et d'extérieur, les moyens de transport, les commerces, les écoles, les commodités diverses... donnent une information très complète sur l'appartement qui met en confiance les acquéreurs. Ce sont autant d'éléments qui viennent valider les qualités du bien proposé.

ADB Transaction Paris précise, dans le mandat signé avec le vendeur, l'ensemble des opérations qu'elle s'engage à assurer afin de mettre en œuvre un service complet et donner toutes les garanties aux propriétaires.



67, rue de Miromesnil - 75008 Paris
Tél. 01 58 56 44 44 - Fax. 01 58 56 44 45
contact@adbparis.com

www.adbparis.com

