

sont pas probants et il convient de se référer aux justificatifs fiscaux des revenus d'une activité établie depuis plus d'un an. Exemple: un artisan nouvellement installé ne justifie pas de ses revenus actuels en produisant son dernier avis d'imposition sur lequel figurent des revenus au titre des traitements et salaires.

2) Des justificatifs incohérents notamment au niveau des adresses:

Lorsque les adresses fiscales, bancaires ainsi que celles figurant sur les bulletins de paies diffèrent, il y a nécessairement lieu d'obtenir une explication du candidat locataire car c'est le signe d'une situation personnelle précaire ou d'éléments que le candidat locataire souhaite nous cacher. Exemple: à défaut de sa dernière quittance de loyer, le candidat locataire remet une attestation d'hébergement justifiant d'une

adresse différente de celle figurant sur l'ensemble des autres justificatifs ( après vérification, il avait une dette locative auprès du précédent propriétaire)

3) Des justificatifs falsifiés:

Un minimum de points peuvent être vérifiés sur le bulletin de paie pour s'assurer qu'il est apparemment vrai : la présentation, le numéro de sécurité sociale du salarié, la date d'embauche, etc... Exemple: sur les trois bulletins de salaires successifs présentés seul le mois changeait, les cumuls annuels de salaire brut et le nombre de jours de congés payés acquis étaient identiques.

Alors, avant de vous lancer seul dans la recherche d'un locataire, n'hésitez pas à venir nous consulter à notre agence sis 1 Bis rue HERVET à RUEIL-MALMAISON.

Directeurs de la Publication : Stéphane ROZE & Christophe DELATTRE Cogérants associés

Maquette et Impression : Alliance Numérique : 7, rue Charles-François Daubigny - 95870 Bezons - Tél. : 01 39 47 91 90 - Fax : 01 39 47 91 96

CENTRE VILLE

EXCLUSIVITÉ



Appartement de 2 pièces en très bon état comprenant : une entrée, un séjour, une cuisine indépendante, une chambre, une salle de bains avec WC. Place de parking extérieur et une cave.

Venez le découvrir... **195.000 €**  
SOCERM 1 bis, Rue Hervet - tél : 01.41.96.99.88

SURESNES - CENTRE VILLE



Superbe duplex d'environ 123 m<sup>2</sup> en dernier étage, lumineux, vous proposant une spacieuse pièce à vivre avec terrasse, une cuisine indépendante aménagée et équipée, 3 chambres, 2 salles de bains, 2 WC, rangements. Une cave et 2 places de parking en sous-sol. Venez le visiter. **780.000 €**

SOCERM 1 bis, Rue Hervet - tél : 01.41.96.99.88

Proche RER

A saisir !  
2 TERRAINS avec permis de construire obtenu, pour chaque terrain, d'une maison comprenant : entrée, cuisine, séjour, salle à manger, 4 chambres, bureau, SDB, SDE, 2 WC séparés, dégarrement. Garage et 1 place de parking extérieur.



**335.000 €**

SOCERM 1 bis, Rue Hervet - tél : 01.41.96.99.88

PROCHE MONOPRIX

EXCLUSIVITÉ



Dans Résidence en Pierre de Taille, 3 pièces rénové comprenant : grand salon, cuisine Américaine équipée, aménagée, 2 chambres, SdB, WC séparés, cave et parking en sous-sol **289.000 €**

SOCERM 1 bis, Rue Hervet - tél : 01.41.96.99.88

PROCHE CŒUR DE VILLE



Au calme, maison entièrement rénovée et décorée avec beaucoup de goût, séjour sur terrasse et jardinet, cuisine américaine aménagée et équipée, 2 chambres. A voir rapidement. **490.000 €**

SOCERM 1 bis, Rue Hervet - tél : 01.41.96.99.88

Entre CENTRE VILLE et RER

PROGRAMME NEUF



TERRAIN avec permis de construire pour une maison comprenant : - au RDC : entrée, séjour, cuisine et WC séparés - au 1er étage : palier, 3 ch dont 1 parentale, SDB, SDE et WC séparés - Combles, balcon, 1 place de pkg intérieur et 2 places de pkg extérieur. **450.000 €**

SOCERM 1 bis, Rue Hervet - tél : 01.41.96.99.88

# Lettre d'Info

cerm-immobilier.com

GRUPE  
IMMOBILIER

# CERM

4<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2009

EDITO • EDITO • EDITO • EDITO • EDITO

Afin de renforcer le suivi de nos actions sur les immeubles en partenariat avec les présidents des conseils syndicaux, nous mettons en place sur le quatrième trimestre une évolution de notre site Extranet.

Aujourd'hui, chaque président du conseil syndical peut, grâce à un code d'accès qui lui est propre, consulter les demandes de devis, leur suivi et les ordres de services passés par nos équipes.



A compter du 4ème trimestre, l'accès à l'Extranet leur permettra de suivre l'évolution des actions à mener à la suite de l'assemblée générale et des réunions du conseil syndical



Ce nouveau site doit être en place au plus tard la première quinzaine du mois d'octobre, une information spécifique sera faite auprès de chaque président de conseil syndical.

Enfin, nous vous informons de l'arrivée de Marie BLADE en tant que responsable copropriété, à compter du 14 septembre, en remplacement de Philippe DETREZ.

Cogérants associés.

Christophe DELATTRE & Stéphane ROZE

SOCERM TRANSACTIONS

1 bis rue Hervet - 92500 RUEIL-MALMAISON  
e-mail: [cerm-transaction@wanadoo.fr](mailto:cerm-transaction@wanadoo.fr)  
tél 01 41 96 99 88 - fax 01 41 42 15 53



Corine RIVOIRE  
06 24 03 24 76



Stéphane CHAPPART  
06 15 78 34 66

2 personnalités...

... 1 unique but

VALORISER  
VOTRE  
PATRIMOINE

Consultez-nous



## ACHETER UN BIEN A DEUX ...

### • ACHETER MARIÉS

#### - La communauté de biens

Le mariage sous le régime de la communauté de biens s'applique quand il n'y a pas de contrat de mariage au préalable. Les biens acquis avant ou après le mariage (succession, donation) restent des biens propres.

Si votre mari ou votre femme achète un bien sans votre accord, vous deviendrez alors propriétaires tous les deux du logement, mais aussi responsables des crédits et dettes sauf à démontrer dès l'achat que la dépense met en péril le ménage.

#### - La séparation de biens

Vous pouvez choisir ce régime le jour du mariage ou bien après le mariage. Chaque époux a sa propre indépendance financière. Si vous achetez un bien sous ce régime avec votre conjoint, il appartient à chacun d'entre vous et à hauteur des fonds apportés, soit 50/50 ou 1/3 - 2/3... En revanche si l'un des époux achète un bien avec ses propres fonds il lui appartient totalement et le gère comme il l'entend.

Attention, le logement familial est l'exception, les époux doivent alors prendre ensemble toutes les décisions le concernant.

### • ACHETER PACSES

Les biens acquis par l'un des partenaires relèvent de la séparation de biens et ce depuis le 1er Janvier 2007. Avant il s'agissait de l'indivision. On peut toujours choisir ce statut, mais c'est évidemment plus dangereux en cas de séparation.

Si l'un des pacsés achète un bien avant le mariage il peut en donner une partie à son partenaire mais à condition de payer les droits de donations.

### • ACHETER EN CONCUBINAGE OU UNION LIBRE

Dans ce cas, vous pouvez acheter en indivision, en SCI ou en tontine.

#### - En indivision

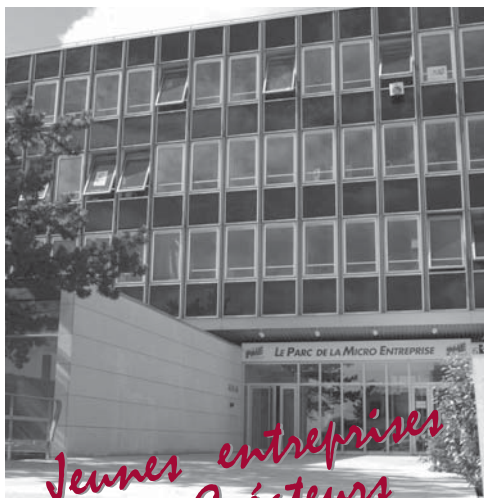
Dans ce contrat le nom des deux concubins y figurent ainsi que leur participation financière. Si vous vous séparez, vous pouvez soit revendre

le bien en vous partageant le prix en fonction du prorata de votre participation, soit racheter la part de votre partenaire.

Vous devez prendre ensemble toutes les décisions concernant le logement. En cas de décès, le survivant n'a pas de droit particulier mais se retrouve alors en indivision avec les héritiers du défunt (parents, enfants...). Ces derniers peuvent demander la vente du logement, obligeant alors le survivant à déménager. Afin d'éviter cette situation, il faut prévoir que le survivant puisse acquérir la part du défunt et ce en indemnisant les héritiers.

#### - En SCI

L'acquisition en SCI occasionne plus de formalités mais donne ensuite plus de souplesse et permet aussi de protéger le survivant en cas de décès. C'est ce qui s'appelle l'achat croisé.



Le PME de Rueil-Malmaison  
6, rue Lionel Terray  
92500 RUEIL-MALMAISON

**VOS BUREAUX  
EN 24 HEURES**

**Renseignements SOCERM**

1 bis rue HERVET - 92500 RUEIL-MALMAISON

**Tél. : 01 41 96 99 88**

#### - En tontine

La tontine est un procédé d'achat en commun. Elle prévoit qu'au décès du premier acquéreur l'autre est considéré comme ayant toujours été l'unique propriétaire. Il n'y a donc pas à prévoir le rachat de la part du défunt. En revanche, dans ce cas, l'administration a prévu à cet effet une taxe considérable pour les personnes possédant une résidence de plus de 76 000 Euros.

D'antan, signer un pacte tontinier était intéressant, de nos jours il n'est plus conseillé.

En définitif, le régime sous lequel l'acquisition d'un bien à deux est fait, doit être bien défini avant. Un Notaire peut vous être de bons conseils.

### SOCERM

Service SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ  
14 bis rue René CASSIN - 92500 RUEIL-MALMAISON  
e-mail : [cerm-copropriete@wanadoo.fr](mailto:cerm-copropriete@wanadoo.fr)  
tel 01 55 47 12 30 - fax 01 47 49 78 15  
Responsable : Mr Dominique DONDAINE

## LE FEUILLETON DE LA MISE AUX NORMES DES ASCENSEURS

### Premier épisode : loi SAE :

Depuis le 3 juillet 2003, date d'entrée en vigueur de la loi Urbanisme et Habitat des travaux obligatoires doivent être réalisés sur tous les ascenseurs mis en service avant le 24 août 2000. Vu l'importance des travaux, les textes prévoyaient un étalement sur 15 ans avec des dates fixées en 2008, 2013 et 2018 en fonction du type de travaux à réaliser.

### Deuxième épisode : Décret 28 mars 2008 :

Les ascensoristes n'arrivant pas à faire face à la demande de mise au norme de la première échéance, la première date butoir est reportée de 2008 à 2010.

### Troisième épisode : 25 Mars 2009 : Loi Boutin

Dite loi de mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion, le délai maximal passe de 15 ans à 18 ans soit au plus tard en 2021 et non 2018, sans préciser toutefois ce qui se passe pour l'échéance intermédiaire de 2013.



### Le dernier rebondissement : 4 juin 2009

Le ministère du logement annonce que les décrets d'application de ce texte ne seront pas édités, et ne se positionne toujours pas sur l'échéance de 2013.

En dehors du fait qu'il ne paraît pas sérieux de la part d'un ministère d'aller à l'encontre d'un texte de loi, adopté devant le parlement, le montant des travaux à réaliser est important, et ces attermoissements risquent de coûter cher aux copropriétaires s'il n'y a pas de possibilité d'étaler les dépenses.

Suite au prochain épisode.....

### SOCERM

Service GERANCE  
1 bis rue HERVET - 92500 RUEIL-MALMAISON  
e-mail : [cerm-location@wanadoo.fr](mailto:cerm-location@wanadoo.fr)  
tel 01 41 96 99 88 - fax 01 41 42 15 53  
Responsable : Mr Stéphane ROZE,

## RAPPEL : LE CHOIX DU LOCATAIRE EST PRIMORDIAL

La sélection rigoureuse du locataire est notre principal souci et surtout en cette période. C'est pourquoi nous apportons un soin particulier à ce que chaque candidat locataire constitue intégralement le dossier que nous lui demandons afin que nous puissions analyser sa candidature en toute connaissance de cause et en faire part à notre mandant ( bailleur dont nous assurons la gestion locative totale de son bien ou bailleur nous missionnant simplement pour la recherche d'un locataire).

Hormis les dossiers incomplets où l'absence de justificatifs ne nous permet pas de connaître la situation du locataire (et qui sont immédiatement rejetés), nous avons relevé sur de nombreux dossiers des indices d'une situation précaire ou incohérente du candidat locataire lisibles dans les documents demandés avant tout engagement.

### Pour synthétiser, il existe 3 types d'alerte:

1) Des justificatifs de revenus qui ne sont pas le reflet de la situation actuelle du locataire ou qui ne montrent pas une situation pérenne

S'agissant de salariés, la seule précaution efficace est d'obtenir une attestation récente de l'employeur stipulant que celui-ci est engagé à durée indéterminée et ne fait pas l'objet d'un préavis de démission ou de licenciement. S'agissant d'indépendants, les bilans et budgets prévisionnels ne