



Lettre d'Info

cerm-immobilier.com



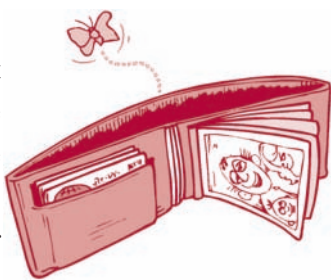
4^{EME} TRIMESTRE 2007

LE PAIEMENT MENSUEL DES CHARGES DE COPROPRIETE

Comme nous vous l'avions annoncé dans notre dernier EDITO, nous sommes parvenus à un accord avec le CREDIT AGRICOLE de RUEIL qui détient le compte ouvert au nom de votre syndicat de copropriété, en vue du paiement des charges par prélèvement bancaire automatique sans que cela coûte 1 centime à la copropriété ou au copropriétaire concerné.

Notre réflexion : cette mise en place a été basée sur la demande de nombreux copropriétaires.

En effet, le paiement des charges en 1 seule fois chaque trimestre pèse anormalement sur la trésorerie du ménage. Ce type de paiement permet de faciliter le budget, d'amoindrir le coût des envois (timbre, enveloppe) et de garantir l'acheminement du courrier (perte, grèves des postes).



Il fallait donc promouvoir une facilité de paiement sans aller à l'encontre des moyens légaux de coercition que possède le syndic à l'encontre des copropriétaires défaillants, d'où l'idée du prélèvement mensuel automatique comme pratiqué par certains organismes (EDF.....).

Sont concernés : tous les copropriétaires à l'exception des propriétaires bailleurs qui font gérer leur bien par une agence immobilière.

Date de démarrage du 1^{er} prélèvement : le 1^{er} Janvier 2008 étant bien entendu que sa mise en place demande de notre part un investissement

humain important pour rentrer les données. C'est pour cette raison que cette date sera effective pour tout accord formulé par le copropriétaire avant le 30 novembre 2007. Passé cette date, le report se fera au 1^{er} jour civil du trimestre suivant.

Appels de fonds concernés : ce sont les appels de fonds portant sur les charges dites «BUDGET». Le copropriétaire continuera de recevoir 15 jours avant l'échéance trimestrielle son appel de fonds et son montant sera donc prélevé par tiers.

Sont exclus : les appels de fonds travaux.

Est inclus mais non prélevé par tiers : l'apurement des charges effectué après le vote de l'assemblée générale sur l'exercice écoulé.

Ce reliquat en plus ou en moins viendra s'ajouter ou se retrancher en totalité du 1^{er} prélèvement du trimestre considéré.

Exemple : l'assemblée générale approuve les comptes en Mai et le copropriétaire a un solde en sa faveur.

Ce solde sera retranché en totalité sur le prélèvement de Juillet ou rajouté si le solde est débiteur.

Dates de prélèvements : ils seront effectués entre le 5 et le 7 de chaque mois directement sur votre compte bancaire. (veiller à bien approvisionner votre compte car tout rejet entraînera des frais bancaires de 11,60 € à la charge du copropriétaire défaillant).

En cas de difficultés financières, il est vivement conseillé d'appeler la comptable de votre résidence **avant le 27 du mois précédent** pour éviter tout problème.

Comment procéder :

vous adressez à la SOCERM avant le 30 novembre 2007,

- La fiche jointe « DEMANDE DE PRELEVEMENT - AUTORISATION DE PRELEVEMENT » en remplissant :
 - pour la demande de prélèvement : (nom, prénom et adresse du débiteur/désignation de l'établissement teneur du compte à débiter/compte à débiter/date et signature.
 - pour l'autorisation de prélèvement : (nom, prénom et adresse du débiteur/compte à débiter/date et signature).
- UN RIB si le compte est ouvert dans une banque ou UN RIP si vous êtes à la banque postale ou UN RICE si vous êtes à la Caisse d'Epargne.

SOCERM TRANSACTIONS

1 bis rue Hervet - 92500 RUEIL-MALMAISON
e-mail: cerm-transaction@wanadoo.fr
tél 01 41 96 99 88 - fax 01 41 42 15 53
Responsable : M. Philippe LAXAN

LA NOUVELLE FISCALITÉ DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

La loi de finances pour 2004 a refondu le régime fiscal des plus-values immobilières. Découvrez les nouvelles règles du jeu en la matière.

LES PERSONNES

Ce régime s'applique aux plus-values réalisées par des particuliers agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

En sont exclus, en principe, les profits retirés d'une activité professionnelle.



Les cessions à titre onéreux

Seules sont visées les plus-values réalisées à l'occasion d'une cession à titre onéreux. Il peut s'agir, par exemple, d'une vente ou d'un échange.

Les immeubles et droits immobiliers

Sauf à bénéficier d'un cas d'exonération, les biens visés sont les immeubles bâtis ou non bâtis, sans distinguer selon leur affectation ou leur destination,

et les droits relatifs à ces biens (usufruit, nue-propriété, servitudes...).

LES EXONÉRATIONS AMÉNAGÉES

La résidence principale et ses dépendances

Le nouveau dispositif réaffirme le principe d'exonération de la plus-value de la cession de la résidence principale et de ses dépendances immédiates et nécessaires.

La condition de durée de détention minimale figurant dans le précédent texte, largement assouplie par la doctrine fiscale, disparaît de la loi. La seule exigence tient désormais au fait qu'il doit s'agir de la résidence habituelle et effective du cédant au jour de la cession.

Le calcul de la plus-value

L'assiette de la plus-value imposable est déterminée par différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition.

Le prix de cession

En principe, c'est le prix réel stipulé dans l'acte.

Après certaines réductions

Le prix de cession est aussi susceptible de minorations, sur justificatifs et uniquement pour certaines dépenses : par exemple, la TVA acquittée, les frais versés à un intermédiaire ou un mandataire, ceux liés aux certifications et diagnostics imposés par la loi et aux mainlevées d'hypothèques.

LA MAJORATION DU PRIX D'ACQUISITION

La revalorisation du prix de revient du bien vendu à l'aide du coefficient d'érosion monétaire prévue antérieurement est supprimée. Sur justificatifs, le prix d'acquisition peut être majoré des dépenses suivantes :

- les charges et indemnités stipulées au profit du cédant ;
- les frais afférents à l'acquisition à titre gratuit ; aux frais relatifs à l'opération peuvent s'ajouter désormais les droits de mutation à titre gratuit afférents au bien transmis ;

LES ABATTEMENTS

La base imposable de la plus-value peut être réduite par plusieurs correctifs.

La durée de détention

La plus-value brute est réduite d'un abattement de 10% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième.

Un abattement fixe de 1000 €

Il n'existe plus qu'un seul abattement fixe. Son montant, appliqué sur la plus-value brute, est de 1000 €, applicable à chaque opération taxable.

Les modalités d'imposition

Les plus-values sont désormais taxées au taux proportionnel de 16% auquel il faut ajouter, pour les contribuables domiciliés en France, 10% de prélèvements sociaux.

SOCERM

Service GERANCE

1 bis rue HERVET - 92500 RUEIL-MALMAISON

e-mail : cerm-location@wanadoo.fr

tel 01 41 96 99 88 - fax 01 41 42 15 53

Responsable : Mr Stéphane ROZE,

Co-gérant de la SOCERM

L'ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Selon l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989, un état des lieux établi contradictoirement par les parties ou, à défaut, par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés, est joint au contrat de location.

Ce document permet de procéder à la comparaison de l'état du local, au moment de l'entrée du locataire et à son départ. Il doit être établi en début de contrat, de façon très détaillée dans un local vide de meubles, lors de la remise des clés au locataire et, en fin de contrat, lors de la restitution des clés. La vétusté incombe au propriétaire et les dégradations consécutives à une utilisation anormale sont à la charge du locataire.

Son contenu :

L'état des lieux comporte le rappel de l'identité des parties, la date de prise d'effet et d'échéance du bail, une description globale de l'immeuble et des éléments d'équipements, les caractéristiques de chaque pièce, les particularités éventuelles, le relevé des compteurs à la prise de possession et au départ du locataire. Dans l'état des lieux de sortie, est également mentionné la nouvelle adresse du locataire, qui doit être communiquée par le bailleur à certaines administrations (notamment pour le paiement de la taxe d'habitation) si elles en font la demande.

Sa rédaction :

Cet état des lieux doit être aussi précis et

minutieux que possible tant lors de l'entrée dans les lieux qu'à la sortie. Le bailleur pourra ainsi déterminer les réparations à la charge du locataire qu'il convient de déduire du dépôt de garantie. Dans le cas où le bailleur souhaite conserver une prestation de qualité comme un revêtement mural ou une couleur de papier peint, il doit le préciser dans l'état des lieux d'entrée (ex : peinture ou tapisserie de type fibre de verre couleur blanc repeint neuf, parquet au sol bois bouleau ou chêne massif, élément de salle de bain en teck, etc..).

Les frais de rédaction :

L'état des lieux est par principe gratuit et le bailleur qui l'établit lui-même ne peut exiger du locataire le paiement de frais quelconque. Il en est de même lorsque le bailleur mandate un gérant, par exemple, chargé de procéder à cette formalité. Enfin, le bailleur ne peut faire appel à un huissier et faire payer la moitié de son intervention au locataire sauf si les deux parties souhaitent l'intervention d'un huissier de justice ou en cas de désaccord ou de refus de l'une d'elles de signer un état des lieux amiable (article 3 de la loi du 6 juillet 1989 et nouvel article 4 modifié par la loi ENL du 13 juillet 2006).



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

**VOS BUREAUX
EN 24 HEURES**

Renseignements SOCERM

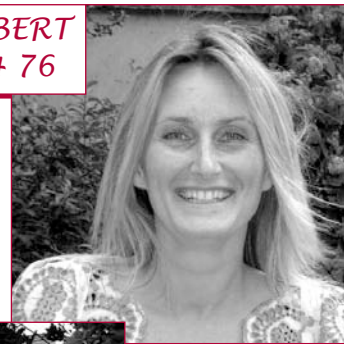
1 bis rue HERVET - 92500 RUEIL-MALMAISON

Tél. : 01 41 96 99 88



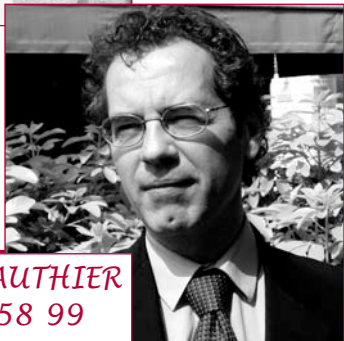
Philippe LAXAN
06 78 70 33 64

Corine CHABERT
06 24 03 24 76



*4 personnalités, 1 seule équipe,
1 unique but*

VALORISER VOTRE PATRIMOINE



Jean-Paul GAUTHIER
06 74 23 58 99



Bernard DELILLE
06 24 42 11 92

Consultez-nous

RUEIL ENTRE CENTRE ET RER



Superbe studio idéalement situé, au calme, grand balcon, parking, nombreux rangements.

Faire vite. **185.000 €**

SOCERM 1 bis, Rue Hervet - tél : 01.41.96.99.88

RUEIL MALMAISON Mont-Valérien



Superbe appartement de 3 pièces de 77 m² habitables, 15 m² de balcon, quelques travaux à prévoir, box, cave, superbe exposition, sans vis à vis, vue panoramique. **346.000 €**

SOCERM 1 bis, Rue Hervet - tél : 01.41.96.99.88

VILLA IMPERIALE (Rueil centre ville)



programme neuf livraison début 2008. Vous serez séduit par ce 4 pièces au 1er étage, 3 chambres. SdB. SdE. Nombreux rangements. 2 parkings s/sol. **620.000 €**

SOCERM 1 bis, Rue Hervet - tél : 01.41.96.99.88

*Projets
en cours*

SOCERM **Achat, Vente, Location**

**1^{bis}, Rue Hervet
92500 RUEIL MALMAISON**

SOCERM

gère votre copropriété,
mais **SOCERM** c'est aussi une agence
de transactions, qui connaissant bien
votre copropriété, vous permet
de vendre votre bien dans les meilleures
conditions de délais et de prix.

SOCERM c'est également

La vente de programmes neufs
ou réhabilités en accession à la propriété
ou en investissement locatif,
(ROBIEN fiscalité investisseurs).

Un site où vous pouvez consulter en
permanence l'ensemble de nos offres sur
www.cerm-immobilier.com

☎ 01 41 96 99 88

RUEIL VIEUX VILLAGE



Dans immeuble récent, studio en parfait état,
cuisine US équipée. Box.

Ne le laissez pas passer ! **180.000 €**

SOCERM 1 bis, Rue Hervet - tél : 01.41.96.99.88

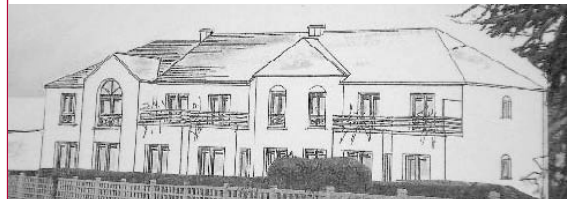
RUEIL CENTRE



Les "plus" de cet appartement : sa situation, son
grand balcon, ses beaux volumes, son état
exceptionnel, sa luminosité, son box, sa cave. Son
"moins" : une fois que vous l'aurez vu, vous ne
pourrez plus vous en passer ! **625.000 €**

SOCERM 1 bis, Rue Hervet - tél : 01.41.96.99.88

CHATOU PROGRAMME NEUF



Maison neuve sur terrain privatif de 150m² environ. 4
chambres, séjour de 34m² sur sous-sol. 113 m² habitables.
Possibilité d'agrandissement des combles de plus de 30m².
Grand garage. Livraison novembre 2008. **620.000 €**

SOCERM 1 bis, Rue Hervet - tél : 01.41.96.99.88