

ANDRE GRIFFATON SA

3^{ème} TRIMESTRE 2006

éditorial

Après un audit ce printemps, la certification "Gestion Locative, Transaction, Gestion Copropriété" a été confirmée pour le Cabinet ANDRE GRIFFATON S.A. par BVQI (Bureau Veritas Quality International).

La politique du cabinet est axée sur la constante amélioration des méthodes de travail : après enquête auprès de notre clientèle et afin de mieux répondre à ses attentes, le standard téléphonique restera à votre disposition du lundi au vendredi de 9 heures à midi et de 14 heures à 17 heures. Votre gestionnaire, lorsqu'il est à son bureau, sera téléphoniquement joignable de 10 heures à midi et de 15 heures à 17 heures sauf le mercredi après-midi consacré aux interventions en extérieur. Le reste de son temps sera consacré exclusivement à la réponse aux courriers, au traitement des dossiers en cours et à recevoir la clientèle sur rendez-vous.

Nous vous souhaitons un excellent été.

Jacques-François BORREL ■

NOUVELLES MESURES POUR LES DROITS DE SUCCESSION

Une meilleure protection du conjoint survivant

Un décret en date du 6 mai 2005 permet une meilleure protection du conjoint survivant. Celui-ci peut désormais opter pour le paiement différé ou le paiement fractionné des droits, alors qu'auparavant il était tenu de payer les droits de succession dans les six mois du décès de son époux ou de son épouse.

Le paiement différé

Ce choix permet de repousser le paiement des droits jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois après son propre décès ou après la date de la donation ou de la cession des biens transmis par succession.

Ce sont donc les héritiers qui paieront les droits, le conjoint survivant devra

cependant payer un taux d'intérêt légal réduit d'un tiers (soit 1.36 % base 2005) sur les droits qu'il aurait dû acquitter.

Le paiement fractionné

Si le conjoint opte pour cette solution, une période de dix ans lui est accordée pour les régler en totalité. Mais il devra payer un intérêt annuel correspondant au taux d'intérêt légal réduit de deux tiers (soit 0.68 %).

Cette possibilité de différer ou de fractionner les droits apporte une solution à une difficulté pratique rencontrée fréquemment par le conjoint survivant : son incapacité financière à régler l'impôt quand son patrimoine est essentiellement non liquide. D'où la condition imposée par le texte pour profiter

de la nouvelle mesure : l'héritage doit se composer d'au moins 50 % de biens non-liquides.

Un nouvel abattement de 5000 euros

Un abattement de 5000 euros est créé pour les donations et successions intervenant depuis le 1^{er} janvier 2006 entre frères et sœurs, ainsi que pour les donations consenties au profit d'un neveu ou d'une nièce ou d'un arrière-petit-enfant. Le rappel fiscal des donations antérieures est limité aux donations consenties depuis moins de six ans.

AVANT DE PARTIR AU SOLEIL...

Marée haute

Plus de 800 000 dégâts des eaux par an !

- ne négligez aucune fuite.
- faites entretenir votre installation.
- coupez l'arrivée d'eau quand vous partez en vacances.

" Journées Portes Ouvertes "

Si votre porte résiste plus de 5 minutes aux cambrioleurs, ils renonceront.

Rendez leur la tache la plus difficile possible.

Plus sous tension, enfin !

Un tiers des 250 000 incendies annuels est d'origine électrique.

Pensez à bien couper votre compteur d'électricité pendant vos congés et n'oubliez pas de vider votre congélateur et de laisser la porte de votre réfrigérateur ouverte.

Comme si vous y étiez

En votre absence, demandez à la Poste de conserver votre courrier.

Maintenez le doute sur l'occupation de votre appartement. Demandez à des amis d'y faire un tour de temps en temps. Déposez vos clés chez le gardien ou chez un voisin.

INDICES

TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

Indice de révision des loyers IRL

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

1 ^{er} trimestre 2004	99,33
2 ^{ème} trimestre 2004	100,00
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

Indice de révision des loyers IRL

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

4 ^{ème} trimestre 2004	1269
1 ^{er} trimestre 2005	1270
2 ^{ème} trimestre 2005	1276
3 ^{ème} trimestre 2005	1278
4 ^{ème} trimestre 2005	1332

Taux d'intérêt légal pour 2006 : 2,11 %

Indice CAC 40 : - 0,66 % (1^{er} janvier au 9 juin 2006).

Adb Transaction Paris vous informe :

Propriétaires : avant de vendre ou louer, le point sur vos obligations

Des obligations de diagnostics ont été progressivement instaurées au regard de préoccupations liées à la sécurité, à la santé des occupants et au développement durable. Ces informations doivent être regroupées dans un dossier appelé dossier de diagnostic technique et fournies par le vendeur ou le bailleur lors de la vente ou de la location.

Certaines de ces obligations sont d'ores et déjà en vigueur, d'autres sont à venir :

	vente	location
- Constat de risque d'exposition au plomb	✗	✗
- Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produit contenant de l'amiante	✗	
- Etat parasitaire relatif aux termites et autres insecte xylophages	✗	
- Etat de l'installation de gaz	✗	
- Etat des risques naturels et technologiques	✗	✗
- Diagnostic relatif à la performance énergétique	✗	✗

Parmi les obligations, pour mémoire : La loi "Carrez"

Depuis 1997, elle oblige le vendeur à mentionner la superficie exacte du bien dès l'avant-contrat.

Seuls les lots de copropriété, neufs et anciens, sont concernés par la loi Carrez. Peu importe qu'il s'agisse d'un appartement, d'un local commercial, industriel ou mixte (usage d'habitation et d'exercice professionnel). Ne sont pas concernées les maisons individuelles.

Et avant toute mise en vente, afin de sécuriser et accélérer le processus administratif, n'oubliez pas de demander à votre syndic le dossier technique de votre immeuble.

adb TRANSACTION
P A R I S

CONTACT Adb Transaction Paris

67, rue de Miromesnil - 75008 Paris

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

www.adbparis.com



ANDRÉ GRIFFATON SA • Tél : 01 53 59 53 59
LA LETTRE DE VOTRE GESTIONNAIRE D'IMMEUBLE

