

le Savoir-faire Immobilier

n°5

LE MAGAZINE TRIMESTRIEL DU RÉSEAU KEOPS RÉSIDENTIEL
octobre, novembre, décembre 2009

CARRIÈRE

Le syndic
de copropriété

SAVOIR-FAIRE

24 heures
avec les agences
de Marseille
et Courbevoie

HABITAT

Sécurité
Un chez soi
bien sécurisé

INFOS PRATIQUES

Assurance
La garantie
responsabilité
civile "vie privée"



DOSSIER

Reprise

ou soubresaut ?



www.keops-residentiel.fr

“ Confiez-nous votre bien en exclusivité, en toute liberté ! ”



Opter pour **le Mandat Liberté**, c'est choisir un professionnel de l'immobilier qui s'engage et vous fait bénéficier d'une large gamme de services pour réaliser la vente de votre bien.

Les engagements KEOPS Résidentiel

→ Actions

pour faire connaître votre bien au plus grand nombre, en toute transparence.

→ Commercial

pour vendre votre bien au juste prix, dans les meilleures conditions.

→ Suivi

pour vous accompagner de A à Z, sans jamais vous laisser tomber.

→ Informations légales

pour être en conformité avec la législation, sans souci.



Le savoir-faire immobilier

Retrouvez nos agences* sur www.keops-residentiel.fr

* Chaque agence est juridiquement et financièrement indépendante



“ Après un été relativement clément cette année, voici le temps de la rentrée pour tout le monde. Souvent l'occasion de changement et nouveautés, la rentrée 2009 se place sous le signe de l'inquiétude, entre grippe A, chômage, crise économique et financière et, en particulier, celle du secteur de l'immobilier, sous le feu des projecteurs depuis plusieurs mois.

Or, tous les indicateurs tendent à démontrer que le secteur est entré dans une phase de stabilisation avec un marché devenu cohérent par un réajustement des prix. Aussi, si vous êtes tenté par la pierre, les agences du Réseau sont là pour garantir la sûreté et la pérennité de votre investissement. En s'adaptant et en faisant constamment évoluer leurs méthodes de travail, elles ne recherchent qu'un seul objectif : la satisfaction du client.

C'est dans cet état d'esprit que nos agences s'adressent aux acquéreurs et vendeurs car elles croient, avant tout, à une démarche de travail de qualité où professionnalisme et savoir-faire font la différence.

Aussi, au travers de cette cinquième édition du "Savoir-faire Immobilier", nous avons souhaité vous éclairer sur la situation actuelle de l'immobilier et ses perspectives.

Au nom de tous les collaborateurs de KEOPS Résidentiel, bonne lecture... et bonne rentrée ! ”



DOMINIQUE BOUGARELLE

**PRÉSIDENT
KEOPS RÉSIDENTIEL**



DOSSIER P.4
Reprise
ou soubresaut ?



ACTUALITÉS P.8
Prêt à taux zéro,
vous auriez tort
de ne pas en profiter !



SAVOIR-FAIRE P.10 & 14
24 heures avec les
agences de Marseille
et de Courbevoie

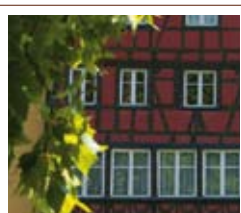


CARRIÈRE P.12
Tout savoir
sur la copropriété

Sommaire



JURIDIQUE P.13
Acheter
en copropriété



HABITAT P.16
Un chez soi
bien sécurisé



INFOS PRATIQUES P.17
La garantie responsabilité
civile vie privée pour
un quotidien serein !



**SÉLECTION
NATIONALE
DE BIENS P.18**



DOSSIER

Reprise ou soubresaut ?

Les vacances semblent déjà loin et nous voilà replongés dans une réalité quotidienne pas si évidente ni rassurante que ça. Remontée du chômage, baisse du pouvoir d'achat... Le pays subit une crise sans précédent et même les vacances ne l'ont pas fait oublier. En cette rentrée grippée, la crise est toujours à l'honneur et source de multiples débats. Et le secteur immobilier, fortement impacté depuis la fin 2008, reste au coeur de l'actualité suscitant toujours autant d'interrogations aussi bien de la part de l'ensemble des acteurs du secteur que des ménages Français. Alors où en est-on vraiment et quelles perspectives entrevoir ?

Stabilisation du marché

Le blocage partiel du secteur issu du manque de solvabilité global des ménages, de la perte de confiance et de l'attentisme de certains acquéreurs, a vivement secoué le marché et contribué à un réajustement des prix devenus inaccessibles. Au Printemps déjà, les indicateurs démontraient que le mouvement baissier observé depuis plusieurs mois se confirmait.

Malgré une reprise à la hausse des prix pendant la période estivale de + 3,6 % pour les maisons et + 4,2 % pour les appartements, cela ne stoppe pas le mouvement baissier enregistré depuis le début d'année. En effet, depuis un an, les prix ont reculé de 8,8 % pour les maisons et de 5,7 % pour les appartements. Quant aux transactions enregistrées au cours du deuxième trimestre 2009, elles ont été négociées à un niveau inférieur de 6,6% par rapport à celles conclues à la même période en 2008. Le mouvement baissier se confirme donc mais tend à s'essouffler.

Dans un contexte où le marché de l'ancien reste bloqué en raison des difficultés du marché de la revente, celui du neuf quant à lui voit le nombre de réservations de logements neufs augmenter de 30,7 %, boosté par les différentes mesures gouvernementales mises en place en 2009, et des prix en légère baisse sur le second trimestre 2009 de -1,9 % pour les appartements et -5,5 % pour les maisons.

Une année de transition

Face à l'ampleur de la crise économique et financière mondiale et ses répercussions sur l'ensemble de l'économie du pays, le plan de relance du gouvernement dès le début 2009 a permis de donner une belle bouffée d'oxygène au secteur immobilier et ainsi favoriser le retour des primo-accédants vers la pierre. Ces derniers, longtemps écartés du





marché en raison des difficultés à accéder au financement et leur attentisme provoqué par la brutalité de la crise, ont été plus de 30 % de plus à se lancer et concrétiser leur projet immobilier par rapport à l'année dernière.

Ils ont aussi bénéficié des mesures gouvernementales sans précédent mises en place pour favoriser l'accession à la propriété conjuguées aux nouveaux dispositifs financiers tel que le Pass-Foncier ou encore le doublement du prêt à taux zéro, dont 61,3 % de primo-accédants ont bénéficié contre seulement 30,2 % en 2008. Les avantages fiscaux et financiers des nouveaux dispositifs d'incitation fiscale comme la loi Scellier ou plus récemment la loi Bouvard ont aussi permis à l'investissement locatif de se redresser et de représenter 47,5 % des réservations de logements neufs au premier trimestre 2009.

Enfin, les efforts des banques qui répercutent la baisse historique du taux directeur de la Banque Centrale Européenne (BCE) et qui proposent aujourd'hui des taux très attractifs, autour de 4 % voire moins, permettent de réunir de bonnes conditions pour en faire profiter le plus grand nombre de ménages et ainsi les faire renouer avec la pierre qui reste une valeur sûre car pérenne et toujours revalorisée. Force est donc de constater qu'en cette rentrée résolument immobilière, le secteur du neuf retrouve la faveur des investisseurs particuliers, celui de l'ancien tend à se gripper mais un rééquilibrage des prix est amorcé.

Des signes encourageants

Face au repli engagé depuis un an après 10 années d'envolée spectaculaire des prix, le marché montre des signes de stabilisation avec des prix cohérents et des intentions d'achat réelles comme le démontre la récente enquête menée par Nexity et la Sofrès auprès des ménages français.

Les intentions d'achat évoluent d'ailleurs différemment sur le neuf et l'ancien et se tournent aujourd'hui de manière plus nette vers le neuf qu'en début d'année : 37 % des personnes interrogées déclarent avoir l'intention d'acheter plutôt un logement neuf, soit une hausse de 5 points par rapport au début d'année.

À l'inverse, la proportion d'interviewés privilégiant plutôt l'ancien est en baisse de 8 points, même si elle reste plus élevée que pour le neuf (45 %). Au total, ce sont 5,2 % des Français qui déclarent avoir l'intention d'acheter dans le neuf, une proportion stable par rapport à janvier 2009. Comme en début d'année, ce sont surtout les 25-34 ans qui manifestent leur intention d'acheter (11 %). L'intention d'achat reste plus forte chez les locataires (9 %) que chez les déjà propriétaires (3 %), ce qui confirme l'attrait de l'immobilier neuf pour les primo-accédants.





DOSSIER

L'achat d'un bien immobilier reste motivé avant tout par la volonté et le besoin de se loger. N'oublions pas que le pays souffre d'une pénurie de logements et que ce sont près de 500 000 nouveaux logements qui devraient être construits pour y pallier. Or, nous en sommes bien loin !

78 % des intentions d'achat s'orientent vers un bien à habiter, contre 17 % en faveur d'un bien à louer. Il faut noter que le regain d'intérêt pour l'investissement locatif mesuré en janvier 2009 continue sa pente ascendante, en hausse de 3 points par rapport à janvier 2009 et de 7 points par rapport à septembre 2008.

Les intentions d'achat dans le secteur de l'ancien restent toujours d'actualité mais elles subissent l'attentisme des candidats à l'accession et des vendeurs vis-à-vis de l'évolution du marché pour les mois à venir. D'un côté, les acheteurs attendent de voir si la baisse des prix va se poursuivre et de l'autre les vendeurs espèrent une remontée des prix dans l'espoir de réaliser de bonnes affaires.

D'autres encore qui ont préféré différer leurs projets immobiliers à l'annonce du doublement du Prêt à taux Zéro notamment, pourraient passer à la phase de concrétisation d'ici à la fin de l'année.

La conjoncture est aujourd'hui favorable aux emprunteurs puisqu'elle réunit de meilleures conditions d'accession à la propriété : la baisse des taux, l'assouplissement des conditions de crédit et les aides gouvernementales contribuent à améliorer la solvabilité des ménages.

En revanche, l'attentisme et la prudence sont toujours de rigueur. Les incertitudes quant à l'avenir, les préoccupations grandissantes liées à la poursuite de la montée du chômage, un pouvoir d'achat en baisse et une économie fragilisée ne permettent pas aux ménages français d'avoir suffisamment de lisibilité et d'envisager une nette amélioration de la situation économique et financière du pays. Les résultats de l'enquête en témoignent : une large majorité de Français pense qu'on ne sortira pas de ces crises avant deux ou trois ans au moins. Seuls 31 % estiment qu'on devrait sortir de la crise économique et financière à court terme, 29 % pour la crise de l'immobilier. Près d'un quart sont encore plus pessimistes, estimant que nous n'allons pas en sortir avant de nombreuses années.

L'avenir reste donc incertain et les pronostics demeurent partagés sur l'évolution de la conjoncture du marché du logement. Les prévisions sont les mêmes qu'en janvier 2009 (26 % plutôt s'améliorer, 30 % plutôt se détériorer, 38 % rester sans changement et 6 % sans opinion). En dépit de ces incertitudes, investir dans l'immobilier est un moyen sûr de placer son argent pour 68 % des Français. De par les signes encourageants qui se profilent avec un marché qui s'assagit et des prix en parfaite cohérence avec

le marché, les ménages français disposent aujourd'hui de nouvelles mesures d'encouragement à l'investissement dans la pierre et il serait fort dommage de ne pas en profiter.

Et pour que la concrétisation de leur projet immobilier se fasse dans des conditions optimales, le recours à un professionnel de l'immobilier prend tout son sens. Son rôle sera déterminant pour aider chacun à retrouver le chemin de son agence immobilière : en lui faisant bénéficier de son savoir-faire, de sa connaissance du marché local et surtout de son expertise immobilière, qui se doit d'être juste et cohérente face au reflux actuel de l'immobilier. Les candidats à l'accession bénéficieront ainsi de toutes les clés de réussite d'un projet immobilier bien mené.





L'avis de Dominique Bougarelle, Président de KEOPS Résidentiel

“Chômage, incertitudes économiques, grippe, les facteurs d'inquiétude ne manquent pas. Pourtant, au vu des chiffres du premier semestre, le marché a retrouvé sa vitesse de croisière, il serait presque tentant de croire à la reprise, même s'il faut attendre qu'elle se confirme vraiment. C'est bien la solidité des ressorts de la croissance pour évaluer la vigueur du rebond qui est en question.

Si la consommation des ménages se maintient et le marché du logement se reprend, c'est parce que la demande ne peut pas indéfiniment se différer. Les primo-accédants ont besoin de se loger et les conditions de financement favorisent l'achat. Enfin, les conditions de l'investissement permettent un complément de revenu à terme avec une mise de fonds minimale.

En revanche, la production de logements est notoirement insuffisante et le marché de la revente est paralysé ; les vendeurs potentiels attendent de savoir si les prix dans l'ancien sont durablement orientés à la baisse avant d'ajuster leur prix. Dans ce rebond, tout semble présager qu'il faudra une nouvelle reprise d'élan, difficile tant que la confiance et les crédits manquent.

Pour l'heure, c'est surtout le sentiment d'avoir évité le pire qui prévaut chez les professionnels, tandis que pour les particuliers il est encore trop tôt pour le dire. Après le choc, c'est l'incertitude qui prédomine.

Si la crise est sans précédent, chacun pressent que ses conséquences seront longues et lourdes à porter. La fin d'un monde était annoncée, voire l'aube d'un bouleversement, et l'on est surpris d'être déjà à la veille d'un retour à la normale.

Les Français ont d'ailleurs bien compris que cette crise allait durer et il est difficile de les détromper, car ce sont bien les dispositifs de relance du Gouvernement qui ont permis au marché du logement de reprendre des couleurs. Si ces dispositifs sont maintenus sans être altérés, le rebond se confirmera”.



**DOMINIQUE
BOUGARELLE**

Reprise ou soubresaut ?



ACTUALITÉS

Prêt à taux zéro, vous auriez tort de ne pas en profiter !

Destiné à financer l'acquisition ou la construction de sa résidence principale, le Prêt à Taux Zéro (PTZ), comme son nom l'indique, permet à ceux et celles qui accèdent à la propriété pour la première fois (primo-accédants), sous certaines conditions, de bénéficier d'un financement sans aucun intérêt de remboursement ni frais de dossier ! Exemple : si vous empruntez 20 000 €, vous ne rembourserez que 20 000 € et rien de plus. Explications.

Objectif

Le Prêt à Taux Zéro a été mis en place pour permettre à certains primo-accédants d'accéder à la propriété. Il permet à ces derniers de financer l'acquisition de leur résidence principale en ne remboursant que le capital emprunté. Il n'est valable que dans le cadre de l'achat d'un logement neuf ou ancien, la transformation d'un local en logement ou pour la réalisation de certains travaux tels que garages, stationnements, caves, vérandas... d'une surface au moins égale à 2 m².

Primo-accédants concernés

Tout acquéreur d'une résidence principale dont les revenus ne dépassent pas le plafond de ressources fixé par l'État. Ce plafond est variable selon le nombre de personnes occupant le foyer et la localisation du bien. Quant au montant du prêt, il varie selon la nature de l'opération (neuf ou ancien), du nombre de personnes devant occuper le logement et de sa localisation en zone A, B ou C.

Pour consulter les données chiffrées, rendez-vous sur www.nexity-logement.com/rf_plafonds_ressources_ptz.php

- **Zone A**
Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français.
- **Zone B**
Ile-de-France hors zone A, agglomérations de plus de 50 000 habitants et quelques zones frontalières ou littorales.
- **Zone C**
Le reste du territoire.

Sachez que ce montant doit également respecter un double plafond. Il ne peut en effet excéder 20% du coût de l'opération (hors frais de notaire) et est porté à 30 % dans les Zones Franches Urbaines (ZFU) et dans les Zones Urbaines Sensibles (ZUS). Enfin, il ne peut être supérieur à 50 % des autres prêts immobiliers contractés pour financer votre opération.



Attention, l'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant l'émission de l'offre de prêt.

Exception faite pour les personnes titulaires d'une carte d'invalidité et dans l'incapacité d'exercer une profession et les personnes bénéficiant d'une allocation adulte handicapé ou allocation d'éducation spéciale.

Par ailleurs, si l'emprunteur vend le bien précédemment acquis avec un prêt à taux zéro et achète une nouvelle résidence principale, il peut demander à l'organisme prêteur de transférer son prêt initial sur sa nouvelle résidence.



Loi TEPA

Mise en place par le gouvernement en 2007, la loi sur le Travail, l'Emploi et le Pouvoir d'achat (TEPA) intègre un certain nombre de mesures dont l'une est destinée aux primo-accédants de manière à favoriser leur accession à la propriété grâce à un crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt. Ce nouvel avantage complète le Prêt à Taux Zéro et permet de déduire une partie des intérêts d'emprunts immobiliers souscrits pour l'acquisition ou la construction d'une résidence principale sur les cinq années de remboursement du prêt. Pour pouvoir en bénéficier, le montant des intérêts ouvrant droit au crédit d'impôt ne doit pas excéder :

- 3 750 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée,
- 7 500 € pour un couple soumis à imposition commune.

Ces sommes sont majorées de 500 € par personne à charge et divisées par deux si l'enfant est à charge égale entre les deux parents. Elle est doublée pour une personne handicapée seule et portée à 15 000 € pour un couple dont l'un des partenaires est handicapé. Le crédit d'impôt est égal à 40 % du montant des intérêts versés sur la première année de remboursement du prêt et de 20 % sur les quatre années suivantes. C'est à la date de mise à disposition des fonds empruntés que démarre le versement de la première annuité en cas d'acquisition d'un bien existant. Vous pouvez cependant demander à ce qu'elle ne soit versée qu'à la date d'achèvement ou à la date de livraison du bien que vous avez fait construire mais vous ne pourrez dans ce cas demander l'application différée du dispositif 20 % pour les quatre années suivantes. Valables pour les emprunteurs, qu'ils soient ou non imposables, le crédit d'impôt est déduit de l'impôt sur le revenu après application des réductions d'impôts auxquelles peut prétendre le contribuable.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.servicepublic.fr

Durée de remboursement

Le montant et la durée des remboursements sont fixés par la réglementation en fonction de vos revenus. Vous remboursez cet emprunt par mensualités constantes, selon un principe simple : plus vos revenus sont élevés plus la durée de remboursement est courte. Si vous disposez de revenus modestes, le remboursement du capital du prêt à taux zéro peut être différé, en totalité ou en partie, pendant une période de 15 à 18 ans. Renseignez-vous auprès de votre banque.

Cumul avec d'autres prêts

Le Prêt à Taux Zéro peut être adossé à d'autres prêts comme le Prêt d'Accession Sociale (PAS), prêt conventionné, Plan Épargne Logement (PEL), prêt 1 % logement, Pass-Foncier... Et si l'accédant bénéficie de l'Allocation Pour le Logement (APL) au titre d'un PAS ou prêt conventionné, les mensualités du prêt à taux zéro sont prises en compte dans le calcul de l'APL. Le prêt à taux zéro n'ouvre pas droit, en tant que tel, à l'APL.

Comment l'obtenir

Prenez contact avec un établissement de crédit ayant passé une convention avec l'État. Renseignez-vous auprès de votre banque. Sachez que cet organisme n'a aucune obligation de vous accorder ce prêt. Votre demande peut donc être refusée.

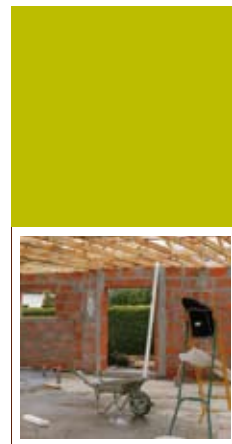
Les bonnes nouvelles de 2009

Compte tenu du contexte économique et financier difficile et dans le cadre du plan de relance 2009, le gouvernement a procédé au doublement du Prêt à Taux Zéro. Sachez ainsi, que jusqu'au 31 décembre 2009 (date d'émission de l'offre de prêt), le montant maximum que vous pouvez emprunter est donc doublé. En résumé, le montant financé peut représenter jusqu'à 30 % du prix du bien (contre 20 % précédemment), la durée des remboursements est allongée à 30 ans et le montant maximum emprunté est porté à 65 100 € (en zone A), mais les conditions de ressources sont identiques et elles ne sont pas revalorisées pour 2009.

Coup de pouce de certaines collectivités

Certaines villes comme Paris, Caen, Toulouse ou encore Nantes proposent des Prêt à Taux Zéro régionaux dont la somme vient s'ajouter au montant du Prêt à Taux Zéro accordé par l'État.

Rapprochez-vous de votre Mairie ou de votre Préfecture pour en savoir plus.



Actualités

24 heures avec



SAVOIR-FAIRE

Marseille, ce n'est pas seulement le foot avec l'OM ou encore la série très médiatique "Plus Belle la Vie" ! Marseille, c'est bien plus que ça. Une identité à part entière, une ville d'art et d'histoire qui s'est considérablement développée au fil de ses 26 siècles d'existence. Jouissant d'un climat exceptionnel avec une durée d'ensoleillement record, Marseille conjugue à merveille originalité, traditions et qualité de vie qui font le bonheur de ses habitants et nouveaux arrivants en quête de bien-être provençal. Coup de projecteur sur la Cité phocéenne et rencontre avec l'agence KEOPS Résidentiel qui y est installée depuis 2 ans.

Une ouverture internationale

C'est en région Provence-Alpes-Côte-d'Azur (PACA) dans les Bouches-du-Rhône que se situe Marseille, deuxième métropole de France avec près de 840 000 habitants. Idéalement située en bord de Méditerranée, entre massifs et calanques, Marseille est une ville moderne bénéficiant d'un dynamisme économique soutenu avec la présence de nombreuses entreprises du tertiaire et pôles de compétitivité regroupant les grands acteurs de l'industrie aéronautique, recherche, santé...

Concentrant près de 50 % des entreprises et de l'emploi de la région PACA, Marseille dispose également d'infrastructures d'accès d'envergure internationale avec le port maritime, l'aéroport Marseille-Provence, le TGV Méditerranée reliant Paris en seulement trois heures ou encore le noeud autoroutier permettant de rejoindre Lyon en trois heures et Barcelone ou Milan en 5 heures. Une place de choix pour une ville résolument tournée vers l'Europe et qui deviendra Capitale Européenne en 2013 en complément au projet Euroméditerranée.

Un marché attractif et diversifié

Marseille est une grande ville à l'architecture hétéroclite où l'on trouve de belles demeures datant des XVI^e et XVII^e siècles, des hôtels particuliers, des maisons et appartements des années 50... De l'ancien et du neuf, et de quoi plaire à tout le monde ! La ville est à l'image de son passé et de son histoire comme en témoigne son patrimoine avec les

fondations religieuses médiévales, fortifications du XVI^e siècle... On prend plaisir à flâner sur le vieux port, découvrir et profiter des traditions qu'elle a su conserver, comme déguster une bonne bouillabaisse ou encore siroter le fameux pastis !

Marseille, c'est aussi 111 quartiers, de véritables petits villages provençaux. Certains quartiers sont plus recherchés que d'autres. C'est le cas de ceux du VIII^e arrondissement composé de quartiers très résidentiels : Saint-Giniez, La Plage, Prado, Perier où il fait bon vivre avec les plages à proximité, les parcs de Borély, la renaissance du quartier du Rouet avec des constructions neuves autour du très récent parc du 26^e centenaire. Les quartiers plus à l'est de l'arrondissement sont essentiellement pavillonnaires : Saint-Anne, Vieille Chapelle et la Pointe Rouge avec son port. L'arrondissement permet aussi d'avoir des loisirs en pleine ville hors du commun : l'hippodrome Borély ou encore le practice de 9 trous du Golf Club Borély.

Le point de vue de l'équipe...

Après un rebond en février, mars et avril 2009 puis un fléchissement en juin dernier, la reprise se fait sentir avec une relance significative du marché local. Ceci s'explique notamment par le fait qu'acquéreurs et vendeurs prennent enfin conscience que le prix d'un bien doit être non seulement en cohérence avec le marché mais aussi et surtout avec sa valeur réelle. Toutefois certains acquéreurs sont encore dans l'idée que le marché va baisser. Or, il est désormais à des prix stables et attractifs qui, conjugués au taux d'emprunt

l'agence de Marseille

inférieurs à 4 %, présentent des opportunités. L'acquéreur se doit de les saisir avant le rebond. Les faits parlent dans ce sens, un acquéreur pensant surfer sur la conjoncture a perdu la possibilité d'acheter l'appartement qui lui plaisait pour 2.000 € ! De leur côté les vendeurs doivent tempérer tout excès de vendre au-delà du prix, notre conseil va dans ce sens en le leur démontrant par notre analyse du marché local. En revanche, le VIII^e souffre d'une pénurie en matière de logements neufs liée notamment aux nouvelles mesures d'incitation fiscale qui ont permis de booster les ventes dans le neuf. Et sur le marché de cet arrondissement, ça se ressent : tout est vendu !

Un métier de conseils et de services

Qualité de la prise en charge des clients et des services proposés, pertinence du conseil et professionnalisme. Tels sont les atouts de cette équipe expérimentée, dynamique et chaleureuse. Marc, le responsable de l'agence, aux côtés de François-Xavier, associé et ami de longue date, exercent leur métier avec passion dans le plus grand respect des clients. Ils établissent d'emblée une relation de confiance avec eux pour aboutir à un partenariat gagnant-gagnant.

Leur travail est axé sur le qualitatif et tous les moyens sont mis en oeuvre : porte-à-porte, visite systématique des biens faisant l'objet de mandats, qualification des prospects pour éviter les visites inutiles, valorisation des biens grâce à une communication de proximité (phoning, mailing, relances...), rapport mensuel sur toutes les actions menées et reporting clients... Le respect des fondamentaux du métier leur permet aussi de se démarquer tant en terme de crédibilité que de notoriété. Et ça marche ! Les résultats et perspectives encourageantes de cette rentrée le confirment.

Marc Aynié, responsable de l'agence, nous raconte...

"J'ai mis le pied dans le monde de l'immobilier dès le début de ma carrière professionnelle. Après une expérience de trois ans chez un gros promoteur français au service financier, j'ai continué la passion de mon métier en rejoignant un grand groupe immobilier national dans lequel j'ai eu l'opportunité de manager une équipe de 10 personnes et été un acteur majeur dans le pilotage d'une démarche qualité et la mise en place de la certification ISO 9001.

Ayant fait l'objet d'une mutation à Marseille et de par mes velléités de me mettre à mon compte, j'ai décidé d'ouvrir l'agence et d'y associer François-Xavier, également issu de l'immobilier. En nous affiliant au Réseau KEOPS Résidentiel, nous avons pu bénéficier de moyens de production significatifs et immédiats pour nous lancer et exercer notre métier dans les règles de l'art : formations continues, outils performants, partage et retour d'expérience au sein du Réseau, éthique de travail... Cette dernière nous permet d'instaurer une relation de confiance avec les clients et

de démontrer notre savoir-faire immobilier. Notre but n'est pas de seulement rentrer un mandat, notre métier va beaucoup plus loin puisqu'il s'inscrit dans une démarche de sensibilisation des clients. Dans le contexte actuel, il s'agit notamment pour nous de canaliser les prix, de respecter une cohérence et de prouver notre savoir-faire. C'est ainsi que nous exerçons notre métier et veillons à la plus grande satisfaction des clients".

AGENCE KEOPS RÉSIDENTIEL MARSEILLE

225 AVENUE DU PRADO
13008 MARSEILLE
TÉL. 04 88 15 15 60
WWW.KEOPS-MARSEILLE.COM

MARC AYNIE →
Responsable de l'agence

FRANÇOIS-XAVIER →



Investir dans le VIII^e arrondissement

- Appartement - de 3 200 à 4 500 euros / m² (hors parking)
- Maison de ville - 2 chambres, belle terrasse : environ 4 700 euros / m²



CARRIÈRE

Dès lors que vous vivez dans un immeuble disposant d'au moins deux lots, vous vivez en copropriété. La vie en communauté n'étant pas si simple que ça, il faut veiller à une parfaite harmonie, au respect des règles de copropriété instaurées et au standing de l'immeuble. Pour ce faire, les propriétaires, regroupés au sein d'un syndicat des copropriétaires, mandatent un Syndic qui le représente afin de l'aider dans la gestion quotidienne de la copropriété. Le plus souvent, il s'agit d'un professionnel qui oeuvre pour le compte des copropriétaires en vertu d'un contrat de mandat. Élisabeth Eblé est chargée de la copropriété au sein de l'agence KEOPS Résidentiel à Melun. Elle nous en dit plus.



↑ ELISABETH
EBLÉ

Tout savoir sur la copropriété

“Mon travail au sein de l'agence consiste à administrer les parties communes, assurer la conservation de l'immeuble et la défense des intérêts collectifs et veiller à la réalisation des décisions prises en assemblée générale en lien avec les copropriétaires et le conseil syndical”.

Et ses journées sont bien remplies ! Entre suivi et relance des appels de fonds qu'elle effectue chaque trimestre, le suivi des travaux ou encore la sélection des entreprises en cas de travaux dits d'urgence, Élisabeth doit faire preuve de beaucoup de réactivité, d'une grande écoute pour être en mesure d'apporter des réponses rapides et concrètes. “Lorsque je suis informée d'un problème majeur telle une fuite d'eau, je me déplace pour constater les dégâts, assiste à l'expertise et m'assure de la bonne exécution des réparations”. Ses missions ne s'arrêtent pas là. Élisabeth doit aussi gérer les éventuels conflits au sein d'une copropriété. Il faut savoir qu'il y en a beaucoup plus qu'on ne le pense, notamment dans les petites copropriétés de 8 à 10 lots. Et en matière de conflits, il y en a pour tous les goûts ! Un copropriétaire qui ne respecte pas l'une des dispositions du règlement de copropriété ou encore un autre qui ne paie pas ses charges. Dans ce dernier cas, Élisabeth procède aux relances et si ces dernières ne donnent rien et qu'une saisie immobilière est votée au cours de l'assemblée générale, elle veille à la bonne exécution de la décision. Dans le cadre de la vente d'un lot de la copropriété, c'est également Élisabeth qui se charge d'adresser un questionnaire de mutation, un formulaire recensant différents éléments importants tels que le montant des charges ou encore le ou les travaux qui ont été votés lors de l'assemblée générale.

“C'est un métier très prenant qui me passionne. J'aime être au contact des gens, solutionner les problèmes, apporter des réponses concrètes par exemple d'un point de vue juridique en m'appuyant notamment sur les compétences internes de KEOPS Résidentiel. J'ai une grande autonomie, mes tâches sont diversifiées et je vous assure qu'il n'y a pas deux jours identiques !”.

Forte d'une expérience de 15 années dans l'immobilier dont 8 ans dans le domaine de la copropriété, Élisabeth rejoint l'agence de Melun en janvier 2009. Son arrivée permet à l'agence d'élargir son offre avec la création d'un nouveau département, celui du Syndic de copropriété.

Titulaire d'un baccalauréat scientifique qu'elle obtient en 1977, elle décroche une maîtrise de droit à la faculté de Nancy quatre ans plus tard. “J'ai pas mal boursingué en réalité et exercé plusieurs métiers. Originaire de la ville de Baccarat en Lorraine, j'ai démarré ma carrière en tant que clerc de notaire puis rejoint une banque au service contentieux pour ensuite me lancer sur la voie de l'immobilier. Et je ne le regrette pas car ça me convient pleinement. Ma formation est par ailleurs un plus dans l'exercice de mon métier”.

Mieux comprendre...

Syndicat de copropriétaires

C'est la collectivité, regroupant les copropriétaires de l'immeuble, chargée de l'administration et de la conservation de l'immeuble ainsi que de la défense des intérêts communs.

Conseil syndical

C'est l'organe exécutif du syndicat des copropriétaires qui désigne l'ensemble des copropriétaires. Ses membres sont élus parmi ces derniers en assemblée générale à la majorité absolue des voix. Il veille à la conservation de l'immeuble et à l'administration des parties communes par l'intermédiaire du syndic.

Assemblée générale de copropriété

Toutes les décisions concernant la copropriété doivent être prises en assemblée générale (AG). Elle a lieu chaque année et tous les copropriétaires ont le droit d'y participer. Les décisions sont votées à différents degrés de majorité selon les cas.

Acheter en copropriété

Vous envisagez d'acheter ou êtes déjà propriétaire d'un logement en copropriété ? Être copropriétaire implique le partage et l'entretien de l'immeuble commun dont vous avez la jouissance au même titre que les autres occupants, qu'ils soient propriétaires et/ou locataires. Et cohabiter n'est pas toujours simple ! Tour d'horizon pour tout savoir ce qu'implique la vie en copropriété et pour une cohabitation réussie.

Le règlement de copropriété, une obligation incontournable

Régi par la loi du 10 juillet 1965, le règlement de copropriété est une sorte de contrat écrit et obligatoire déterminant les parties communes et privatives de l'immeuble et définissant les règles et devoirs à respecter pour la tranquillité et le bien-être de ses occupants. Il vous est remis lors de la signature de l'acte chez le notaire.

Ce document varie d'une copropriété à une autre selon les différentes dispositions qui y ont été insérées. C'est ainsi, par exemple, que beaucoup de règlements n'autorisent pas les occupants à suspendre leur linge au balcon ou encore leur interdisent d'encombrer le hall d'entrée et couloirs.

Sachez qu'en cas de non respect du règlement de copropriété, vous pouvez vous exposer à des sanctions pécuniaires. Alors mieux vaut prévenir que guérir !

Hall d'entrée, couloirs, ascenseur, escaliers ou encore espaces verts sont considérés comme des parties communes et on ne peut pas y faire n'importe quoi ! Quant aux parties privatives, comme le nom l'indique, elles ont un usage privé mais chaque propriétaire doit veiller à ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, par exemple en y installant une activité professionnelle que le règlement interdit.

La copropriété a un prix

En tant que propriétaire d'un bien en copropriété, vous êtes propriétaire des parties communes au prorata de la surface de votre logement exprimée en "parts". Si vous ne connaissez pas votre nombre de parts, consultez votre titre de propriété ou relisez le règlement de copropriété. Exemple : vous détenez 15 parts sur un total de 1 000 parts. Vous possédez par conséquent 1,5% des parties privatives. Vous devrez donc vous acquitter de ce que l'on appelle les "charges" liées au fonctionnement et à l'entretien de la copropriété proportionnellement à votre quote-part. Et si la copropriété comporte un ascenseur, il ne sera pas exigé aux occupants du rez-de-chaussée de payer les charges liées à sa maintenance et son entretien dans la mesure où ils ne l'utilisent pas pour se rendre chez eux.

L'assemblée générale annuelle, un rendez-vous à ne pas manquer

C'est au cours de l'assemblée générale qui se tient au moins une fois par an que se prennent et se votent les décisions liées aux comptes, budget prévisionnel, autorisations et réalisations de travaux, vente de parties communes et privatives, modifications du règlement de copropriété ou encore élection du syndic et conseil syndical. Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), la tenue de l'assemblée générale doit avoir lieu avant le 30 juin pour statuer sur le budget prévisionnel. Chaque propriétaire est membre du syndicat des copropriétaires dont l'existence est obligatoire de par la loi dès lors qu'il existe plus de deux lots dans la copropriété. Ce syndicat est tenu d'assister à l'assemblée générale, chaque copropriétaire est donc censé y être présent.

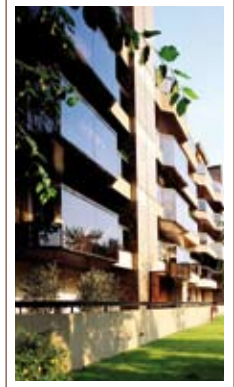
En cas d'impossibilité d'y assister, il peut remettre un pouvoir à un autre copropriétaire ou autre représentant en précisant ses votes. Le syndicat de copropriété peut avoir un représentant qui agit en son nom, il s'agit du syndic. Ce dernier, qui s'occupe de la gestion quotidienne de la copropriété, peut être un professionnel extérieur ou un membre de la copropriété et perçoit une rémunération pour cela. Enfin, afin d'éviter les abus du syndic, un conseil syndical composé de membres de la copropriété est désigné et bénéficie de pouvoirs étendus sans pour autant se substituer au syndic.

Et en cas de litiges ?

Si un conflit éclate dans la copropriété, seule une juridiction judiciaire a le pouvoir d'outrepasser ou infléchir une décision votée en assemblée générale ou un règlement de copropriété. En cas de litiges entre copropriétaires et syndic, par exemple si un copropriétaire ne paie pas ses charges, il n'y a aucune solidarité de principe entre copropriétaires. Les charges étant dues dans leur globalité, les copropriétaires solvables sont obligés de combler le passif laissé par celui qui tarde à payer. Le syndic procède ainsi pour éviter la condamnation du syndicat ou pour que les travaux nécessaires puissent être effectués. Néanmoins, sachez que le syndic peut accorder des délais de paiement ou engager des actions en cas de défaillance d'un copropriétaire.



JURIDIQUE



24 heures avec



SAVOIR-FAIRE

Courbevoie. Une commune de plus de 83 000 habitants prolongeant harmonieusement l'ouest parisien, située à seulement deux kilomètres des limites de la capitale. Jadis petit hameau de pêcheurs et de vigneron, Courbevoie s'est considérablement développée pour passer du statut de ville industrielle à celle de ville à vocation tertiaire. Une ville résidentielle agréable offrant de nombreuses activités et un cadre de vie remarquable faisant le bonheur de ceux cherchant à combiner bien-être et vie professionnelle. Direction Courbevoie et zoom sur l'agence KEOPS Résidentiel qui s'y est implantée il y a deux ans.

Les Champs-Élysées à seulement 10 minutes !

Très appréciée des Parisiens, Courbevoie se situe en Ile-de-France dans le département des Hauts-de-Seine. On y accède rapidement et très facilement depuis la Gare Saint-Lazare avec les trains du Transilien qui desservent les gares de Courbevoie et Bécon-les-Bruyères et par les importants réseaux de transport desservant le quartier d'affaires de La Défense : le métro ligne 1, le RER A ainsi que l'axe routier par la Porte de Champerret, le boulevard circulaire de La Défense et l'autoroute A86.

Ce quartier d'affaires, pôle économique majeur des Hauts-de-Seine que le gouvernement souhaite voir devenir la "City" de la France, permet à Courbevoie de bénéficier de la présence de nombreuses grandes entreprises, source de dynamisation du bassin d'emploi et de forte attractivité. De nombreux projets y prennent vie, notamment en matière de développement urbain avec d'importants chantiers programmés comme celui de l'aménagement des berges de la Seine d'ici à 2011.

Un marché qui... ne connaît pas la crise

Courbevoie est une ville bien conçue avec de beaux espaces verts comme le Parc de Bécon et compte trois grands quartiers, de petits arrondissements possédant

chacun leurs commerces de proximité, leur église ou encore leur place de marché. À commencer par Bécon, quartier ancien avec beaucoup d'immeubles de construction 1930, Le Faubourg de L'Arche, quartier plus récent, construit il y a seulement 10 ans et enfin le coeur de ville, Courbevoie-Centre Charras qui offre une plus large diversité en matière de constructions. Courbevoie est une ville qui offre une grande mixité de biens mais son parc immobilier est constitué en grande majorité d'appartements et n'offre que trop peu de maisons..

Le point de vue de l'équipe

Dans un contexte économique et financier difficile, l'immobilier à Courbevoie semble être épargné. Malgré une baisse d'environ 5 % des transactions immobilières, le marché se porte bien. Ceci s'explique par la situation de la ville en périphérie de Paris et sa proximité du quartier d'affaires de La Défense.

Le taux de rotation au niveau des appartements est très important. Il résulte de mutations professionnelles et est souvent lié à la volonté des ménages de se rapprocher de leur lieu de travail et bénéficier d'un environnement agréable alliant diversité des commodités, proximité des services et confort de vie.

l'agence de courbevoie

Une équipe professionnelle et impliquée

L'agence, c'est une équipe de 3 personnes, dynamique et fortement motivée qui vous y attend. Jessica, nouvelle recrue, est assistante commerciale et s'occupe de tous les aspects administratifs avec un challenge, celui de développer le service location. Il y a ensuite l'équipe commerciale qui intervient sur les secteurs de Courbevoie et la Garenne-Colombes. Stéphan, négociateur, bénéficiant d'une expérience de cinq ans dans l'immobilier et Carole, la responsable de l'agence. Ils se partagent les missions liées à la prospection qui intègrent le phoning, les actions de démarchage terrain, les mailings et toutes les actions de relances clients.

Leur journée est parfaitement calée et très bien organisée, entre prospection le matin, à l'agence comme sur le terrain, un créneau pour les visites et les actions de suivi des acquéreurs et vendeurs visant à garder le lien avec les clients, les informer, communiquer en toute transparence pour ensemble affiner leur projet et les accompagner le plus justement possible. Au-delà de la qualité de l'accompagnement des clients, l'écoute et la transparence restent des notions fondamentales pour eux. Car bien les écouter lors de la découverte-acquéreur est essentiel pour bien cerner leur demande et y répondre efficacement.

Carole Faisandier, responsable de l'agence, nous en dit plus

"Après une formation dans l'hôtellerie de luxe et la restauration avec des expériences dans des grands groupes hôteliers en France, Belgique, Royaume-Uni et États-Unis et l'obtention d'un MBA en management, j'ai voulu changer de cap. Fortement motivée par la volonté de devenir indépendante et par une profonde attirance pour l'immobilier, un secteur que j'ai découvert au travers de l'expérience de ma maman qui exerçait le métier depuis dix ans, je me suis lancée et ouvert l'agence en 2007. L'affiliation au Réseau KEOPS Résidentiel a été naturelle. Je souhaitais pouvoir non seulement bénéficier de la notoriété et l'image de marque de l'enseigne mais aussi profiter de supports et moyens indispensables au démarrage de mon activité. La dimension humaine allée à la synergie au sein du Réseau me permettent par ailleurs chaque jour d'enrichir mes méthodes de travail et mes compétences et ainsi offrir des services d'excellence aux clients. Une palette de services que je souhaite d'ailleurs étoffer pour être en mesure d'orienter et guider les clients vers d'autres acteurs du secteur comme les architectes d'intérieur, entreprises du bâtiment, courtiers etc... Proposer un véritable accompagnement, de A à Z en ne négligeant aucun paramètre pour la plus grande satisfaction des clients".

AGENCE KEOPS RÉSIDENTIEL COURBEVOIE

47, RUE DE L'ALMA
92400 COURBEVOIE
TÉL. 01 71 11 35 28
KEOPS.COURBEVOIE@FREE.FR

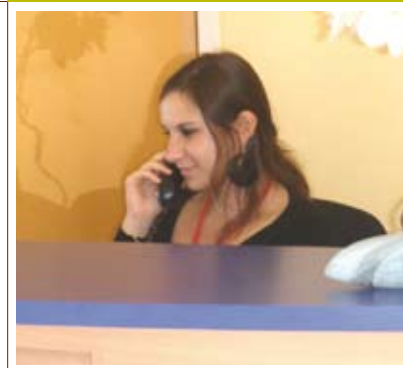


↑ CAROLE



← STÉPHAN

↓ JESSICA



Investir à Courbevoie

- Ancien : 4 500 euros / m²
- Plus récent (années 80 / 90) : 4 800 - 5 000 euros / m²
- Récent : 5 200 euros / m²
- Appartement T4, 3 chambres, belle terrasse : entre 430 000 et 450 000 euros



HABITAT

Un chez soi bien sécurisé

Plus de 300 000 cambriolages sont perpétrés en France chaque année touchant aussi bien les résidences principales que les résidences secondaires. Que vous vous absentiez quelques heures, un week-end ou plusieurs jours à l'occasion des vacances, vous n'êtes pas à l'abri d'une visite que vous auriez peut-être pu éviter. Voici quelques conseils pour sécuriser votre logement avant votre départ et vous absenter en tout sérénité.

La dissuasion : une solution efficace

Ce n'est pas parce que vous vivez dans un endroit isolé qu'un cambrioleur sera plus tenté de pénétrer chez vous que si vous vivez en ville. Rien ne lui fait peur, encore moins s'il y a du monde car personne n'y prêtera forcément attention !

Sachez tout d'abord qu'une tentative d'effraction dure en moyenne trois minutes et qu'un cambrioleur privilégiera les fenêtres et les portes pour entrer chez vous. Soyez donc vigilant et veillez à bien refermer vos fenêtres et verrouiller votre porte avant de vous absenter.

Côté fenêtre, le vitrage et la quincaillerie sont des éléments importants à prendre en compte. Préférez un vitrage épais avec un film anti-effraction tels que double vitrage feuilleté ou double vitrage retardataire d'effraction, et ne lésinez pas sur la qualité de la structure des fenêtres en évitant d'acheter des fenêtres premiers prix et en choisissant certaines options comme la gâche anti-dégondage, idéal pour éviter que la fenêtre ne sorte de ses gonds par l'extérieur. En misant sur des matériaux résistants, vous donnez du fil à retordre au cambrioleur qui passera son chemin. À titre indicatif, pour un double-vitrage feuilleté de base, comptez entre 170 et 200 € le mètre carré. Ne négligez pas non plus les volets, pas si "has been" que ça ! Les volets roulants à verrouillage automatique ou fenêtres avec volets intégrés sont aussi de bonnes options, pensez-y !

Côté portes, la première chose à faire est de poser une serrure anti-effraction à multi-points. Une fermeture à trois points est suffisante et sera d'ailleurs très bientôt la norme exigée par votre assureur. Comptez entre 300 et 1 000 €. Pour un bloc porte complet et serrure anti-effraction, comptez de 1 800 à 4 000 €. Et si votre budget ne permet aucun des deux, vous pouvez tout simplement rajouter une protection supplémentaire qui vous coûtera entre 40 et 200 €. Mais la meilleure sécurité de la porte reste le blindage. Si vous optez pour une porte blindée, vous devrez choisir entre quatre niveaux de norme correspondant à un degré de protection (porte vitrée, B1, B2 et B3). Le prix dépendra donc du niveau de protection. Pour un encadrement de porte métallique, prévoyez de 450 à 650 €. Quant à une porte blindée, entre 1 500 et 3 000 €.

L'alarme, un bon compromis

Rien de mieux pour faire détalier notre ami cambrioleur ! Les deux systèmes d'alarme les plus courants sont les

alarmes sans fil qui communiquent par ondes radios et les alarmes filaires qui sont reliées par câble. L'alarme sans fil s'intègre mieux dans votre habitation et peut être changée de place aisément. Elle reste néanmoins moins performante que l'alarme avec fil, plus lourde et donc plus chère à installer mais pérenne et sûre. Leur prix varie de 150 € à 1 500 €.

La télésurveillance est aussi une bonne alternative, notamment si votre habitation est isolée : en cas d'intrusion, la société de surveillance avec laquelle vous avez passé un contrat est alertée et se charge de prévenir les personnes nécessaires (vous, un proche, la police...). Comptez environ 15 €/mois d'abonnement + 100 € d'installation. Vous avez aussi le choix d'opter pour un système de vidéosurveillance avec des caméras placées à l'intérieur et l'extérieur du logement pour surveiller et prévenir toute intrusion. Entre 100 et 500 € par caméra + 50 € pour le moniteur télé.

Sachez que tous ces différents systèmes doivent être certifiés NF et AZP. La norme NF garantit en effet la conformité de l'appareil aux normes en vigueur et sa qualité. La certification A2P quant à elle permet d'identifier les serrures offrant de réelles capacités de résistance.



Les astuces

- Prévenez vos proches et vos voisins de votre absence
- Évitez de montrer votre absence. Confiez vos clés à un proche pour relever votre courrier ou encore ouvrir les volets
- Ne laissez pas de message sur votre répondeur signalant votre absence
- Pensez à récupérer la clé que vous cachez habituellement dans des endroits facilement accessibles et connus de tous comme sous le paillason, pot de fleur...
- Confiez vos objets de valeur, le liquide... à un proche
- Pensez au minuteur permettant la mise en marche de certains appareils chaque jour pendant un certain laps de temps et qui créent l'illusion d'une présence
- Prévenez la police avant votre départ en indiquant vos dates de départ et de retour. C'est un service gratuit faisant parti de "l'Opération Tranquillité Vacances" (OTV) permettant de bénéficier d'une surveillance régulière et d'être prévenu en cas de nécessité.

La garantie responsabilité civile “vie privée” pour un quotidien serein !



Toute personne peut causer involontairement un tort à un tiers. La responsabilité civile telle que définie par la loi, implique l'obligation de réparer le tort causé. Mais attention, elle n'a pas de limite et certains paient les frais de leurs actes toute leur vie car la somme à dédommager est liée à l'importance du dommage et non à sa gravité. Détour sur une garantie à ne pas négliger pour une vie privée et familiale sans tracas.

Le principe

Votre enfant casse les lunettes d'un camarade de classe, votre chien mord un piéton ou vous cassez un objet chez des amis ? Mieux vaut se prémunir contre les aléas quotidiens de la vie privée et familiale. L'assurance responsabilité civile vie privée est là pour ça !

La responsabilité civile est l'obligation légale de réparer tout dommage causé à autrui de votre fait, par imprudence ou négligence, du fait de vos enfants, animaux ou choses dont vous avez la garde ou qui vous sont confiés. Son principe est simple : si votre responsabilité est engagée en cas de dommage corporel, matériel ou immatériel causé à autrui dans le cadre de la vie privée ou familiale, l'assurance garantit les conséquences pécuniaires de votre acte.

Elle intervient uniquement à l'occasion de dommages causés involontairement et seules les personnes à l'origine du dommage et celles couvertes par le contrat peuvent en bénéficier. Non obligatoire mais fortement conseillée, elle couvre certains risques de la vie quotidienne tels que les dommages causés par vous-même et toute personne dont vous avez la charge comme vos enfants ou celles ne vivant habituellement pas sous votre toit tels vos ascendants. Elle couvrira également les dommages causés par votre ou vos employés de maison (femme de ménage, jardinier...), un objet, une chose qui vous appartient, que vous empruntez ou que vous louez ou encore votre animal car la responsabilité incombe à son maître. Sur ce dernier point, certains contrats excluent les animaux “à risque” tels que serpents, pitbull, etc... Renseignez-vous si vous êtes concernés. La garantie responsabilité civile vie privée s'étend aussi généralement aux activités scolaires et extra-scolaires des enfants, locations de vacances et activités sportives hormis les disciplines “à risque” comme la chasse qui sont couvertes par un contrat spécifique.

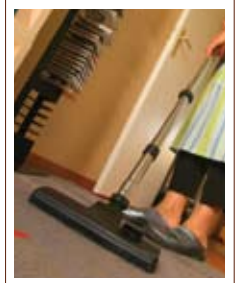
En souscrivant une assurance responsabilité civile vie privée, vous vous protégez au quotidien, enfin presque... car elle ne couvre pas tout !

En effet, elle n'interviendra pas en cas de dommages volontaires ou de dommages que vous causerez à vous-même, les accidents dont votre employé de maison pourrait

être victime au cours de ses activités car considérés comme des accidents de travail et couverts par une assurance spécifique.

Comment ça marche ?

Si votre responsabilité civile ou celle des autres personnes couvertes par votre contrat d'assurance est engagée, votre assureur se substitue à vous et indemnise la victime du dommage. Pour ce faire, vous devez en informer votre assureur en lui adressant une lettre recommandée avec accusé de réception dans les 5 jours suivant le dommage. Votre déclaration devra être très précise indiquant les circonstances, le lieu, la date, le nom et les coordonnées de la victime ainsi que ceux d'éventuels témoins. Mais attention : la plupart des contrats comporte des plafonds de garantie et si le montant de l'indemnité à verser à la victime dépasse le plafond, vous devrez vous acquitter de la différence.



Ce qu'il faut savoir

Avant toute chose, sachez que cette garantie est généralement incluse dans votre contrat d'assurance multirisques habitation. Elle couvre votre responsabilité envers les biens, vos voisins et tiers, c'est ce que l'on appelle la garantie “recours des voisins et des tiers” et votre responsabilité civile et familiale en cas de dommages causés à autrui dans le cadre de la vie privée. De même que votre contrat d'assurance automobile dont la souscription est obligatoire depuis la loi Badinter, vous couvre généralement contre les dommages occasionnés avec votre véhicule sur un piéton, un objet ou encore les passagers d'un autre véhicule.

Sachez enfin que les garanties responsabilité civile sont nombreuses et variées. Certaines sont obligatoires comme l'assurance multirisques habitation et l'assurance automobile tandis que les autres, dont les garanties diffèrent d'un assureur à un autre, ne le sont pas mais vivement recommandées.

Aussi, pour être bien protégé ou éviter les “doublons” de garanties et souscrire une responsabilité civile vie privée sur-mesure, renseignez-vous auprès de votre assureur.

Sélection nationale de biens

KEOPS Résidentiel Marseille (13)
04 88 15 15 60



Marseille 8^e. Ce 5 pièces vous enchante avec vue sur la mer et Notre-Dame-De-La-Garde, commodités au pied de la résidence, le confort de l'appartement avec la climatisation dans 2 chambres. Cave et stationnement accessibles par l'ascenseur. Piscine dans la résidence.

506 000 €

Réf : 284

KEOPS Résidentiel Courbevoie (92)
01 71 11 35 28



Dans résidence de bon standing, appartement de 4 pièces, au calme, comprenant : séjour sur balcon, belle cuisine aménagée, 3 chambres dont 1 suite parentale, 1 SdB, 1 SdE. Grande cave et parking double. Proche des commerces et des transports. Coup de coeur !

465 000 €

KEOPS Résidentiel Bergerac (24)
05 53 220 111



Au nord de Bergerac. Immeuble en centre ville, composé de plusieurs bâtiments offrant de beaux volumes, un jardinet... À rénover - Possibilité d'aménager 7 à 8 logements.

192 240 €

Réf : 115

KEOPS Résidentiel Avignon (84)
04 90 86 50 50



Morières-Les-Avignon. Maison d'environ 150 m² habitable. 5 chambres dont 3 en rdc, séjour avec cheminée, mezzanine, cuisine, 2 wc, 1 sdb, 1sdd, terrasse sur jardin arboré, terrain environ 1 260 m², double garage. Léger rafraîchissement à prévoir, urgence à saisir cause santé

295 000 €

Réf : 804

KEOPS Résidentiel Poissy (78)
01 30 06 65 25



Poissy, proche Noailles. Au calme et à deux pas de la forêt, très beau duplex - Dernier étage sur jardin intérieur. Au niveau 1 : entrée avec rangements, cuisine équipée, chambre, séjour, balcon S/O, salle d'eau, wc. Au niveau 2 : 2 chambres, salle de bains, wc. Parking en sous-sol.

325 000 €

KEOPS Résidentiel Lorient (56)
02 97 35 19 21



Lorient. Appartement dans une résidence très bien entretenue. Au 1er étage, un appartement d'environ 90 m². Belle entrée, salon, séjour cuisine indépendante, 3 chambres, salle de bains. Place de parking et cave. Vue dégagée. À voir.

169 500 €

Réf : 162

KEOPS Résidentiel Pérols (34)
04 67 50 39 67



Pérols. Très belle villa T5 récente de 143 m² sur terrain 500 m², piscine. Suite parentale et 2 chambres, dressing, une chambre en rdc avec sde, cuisine, prestations de qualité (volets élect., adoucisseur, arros. auto, garage...). Pour vivre le Sud en toute quiétude!

480 000 €

KEOPS Résidentiel Orléans (45)
02 38 42 24 24



Orléans - Madeleine. Appartement de charme comprenant 3 chambres, séjour, salon avec loggia et superbe vue sur la Loire et le Pont de l'Europe. Dans résidence calme avec gardien. À proximité écoles, commerces et transports.

132 000 €

Réf : 338

KEOPS Résidentiel Saint-Aunès (34)
04 67 72 02 02



Saint-Aunès, rare appartement de type 3. Bel espace de vie avec cuisine US aménagée et équipée, donnant sur une loggia, 2 chambres avec placards de 14 et 12m². Garage, cave, le tout dans une résidence avec piscine. Faire vite !

178 500 €

en exclusivité dans le Réseau

KEOPS Résidentiel Maurepas (78)
01 30 69 73 73



Maurepas, au centre ville. Lumineux appartement F3 d'angle. Séjour parqueté, cuisine équipée, 2 chambres, salle de bains, balcons, cave. À visiter sans tarder.

192 000 €

Réf : 2360

KEOPS Résidentiel Cernay-La-Ville (78)
01 34 85 28 21



Cernay-La-Ville. Maison ancienne rénovée avec des matériaux de qualité de 110 m² environ offrant salon cathédrale avec cheminée, salle à manger, cuisine équipée ouverte, 4 chambres. Terrain clos de murs de 200 m². Très bon état et beaucoup de charme !

325 000 €

Réf : 357

KEOPS Résidentiel Maintenon (28)
02 37 22 85 80



Maintenon. Maison ancienne sur environ 750 m² de terrain clos - Séjour avec cheminée - Cuisine - Chambre - Salle de bains - wc - Combles aménageables - Garage indépendant avec grenier - Centre ville - tout à pied.

180 000 €

KEOPS Résidentiel Saint-Nazaire (44)
02 40 00 96 96



St-Nazaire - centre ville - quartier Dolmen. Craquez pour cette maison pleine de charme avec pièces de vie au RDC, cuisine équipée / aménagée neuve, 3 chambres, 1 salle de bain, wc, grenier aménageable, sous sol, garage indépendant. Possibilité d'acquérir bâtiment annexe. À visiter

171 500 €

Réf : 1746

KEOPS Résidentiel Melun (77)
01 64 09 09 09



Le Mée Village. Maison en pierre comprenant salon, séjour avec cheminée, cuisine aménagée, 3 chambres, 1 salle de bain, wc, grenier aménageable, sous sol, garage indépendant. Possibilité d'acquérir bâtiment annexe. À visiter

299 000 €

Réf : M0774R

KEOPS Résidentiel Mougins (06)
04 93 75 30 64



Mougins. Élégante bastide de 300 m² entièrement rénovée avec au RDC, vaste entrée, séjour avec cheminée, salle à manger, cuisine haut de gamme, buanderie. À l'étage, 5 chambres, 4 bains dont 2 chambres avec une entrée indépendante. Parc de 3 000 m² avec piscine.

Prix : nous consulter Réf : 01271

KEOPS Résidentiel Auray (56)
02 97 56 34 56



Ile d'Arz. Exceptionnelle vue mer pour cette maison contemporaine. Lumineuse et pratique, elle vous offre 3 chambres, agréable véranda, abri de jardin. Le tout sur un terrain clos et arboré de près de 561 m².

525 000 €

Réf : 2262819

KEOPS Résidentiel Bussy-St-Georges (77)
01 64 76 33 56



Bussy, centre ville. Maison de ville atypique. Architecture intérieure entièrement revue, décoration moderne et meubles design (inclus dans la vente). Comprendant entrée, séjour, cuisine, 3 chambres, SdE, SdB, grande terrasse, un s/sol avec garage et 1 place de parking !

365 000 €

Réf : 286

KEOPS Résidentiel Montpellier (34)
04 67 04 51 46



Montpellier - Clémentville. Dans quartier recherché, résidence sécurisée et arborée, au 3^e étage, appartement rénové, en pignon, très lumineux, 3 chambres, séjour, cuisine équipée, salle de bains. Garage et emplacement de parking.

227 000 €

Les prix sont donnés frais d'agence inclus.

Le Réseau KEOPS Résidentiel, des valeurs fortes sur lesquelles repose **le savoir-faire immobilier.**



Le Service

Savoir écouter, rester attentif, faire preuve de réactivité pour apporter un conseil et une qualité de service irréprochables et satisfaire le client.

La Transparence

Etablir une confiance mutuelle, respecter les engagements, favoriser des échanges honnêtes et directs pour aboutir à une relation loyale, durable et fructueuse.

La Convivialité

Développer des relations chaleureuses, saines, respectueuses, accueillir tous les projets avec enthousiasme et confiance, travailler main dans la main pour aboutir au succès du projet.

La Qualité

Apporter un conseil pertinent, fiable, efficace, partager les connaissances et expertises, faire preuve de rigueur et clarté, pour proposer un service d'excellence.



www.keops-residentiel.fr