

Attention, charges explosives!

La chronique immobilière de Forworx



«Connaissez-vous l'histoire du voleur chinois?

C'est l'histoire d'un majordome chinois qui volait son employeur en déplaçant d'un rien les objets de valeur de la maison vers la sortie.»

Une fois hors de portée de vue, il les dérobait à son maître. Il semble que ce valet chinois soit devenu riche, il aurait fait carrière par la suite dans l'immobilier.

J'entends beaucoup de locataires se plaindre du niveau excessif de leurs charges ainsi que du manque de transparence dans les décomptes, lorsqu'il y en a.

Frais pour les communs du

bâtiment, facture encore pour les communs du lotissement, pour l'entretien du parc, déneigement ...

Généralement, à Luxembourg, on inclut dans les charges communes l'entretien périodique des installations (ascenseurs, conditionnement de l'air...), les énergies consommées (y compris les communs), les systèmes de protection (y compris le contrôle du sprinklage), l'entretien et le nettoyage des communs, les assurances de l'immeuble.

Les charges incluent aussi le contrôle des installations techniques et parfois le contrat omnium de ces installations.

Il comprend bien entendu les frais de gérance au sens large: honoraires de la société de gérance mais aussi frais de téléphone, d'huissier, de conciergerie, de réceptionniste ou encore de gardiennage.

La liste est tellement longue que la plupart des contrats spécifient sobrement «cette énumération des charges communes ne revêt qu'un caractère indicatif et n'est pas exhaustive», ce qui n'a rien de rassurant!

À Luxembourg, les charges oscillent généralement entre



Photo: Forworx

Au royaume des charges, le Kirchberg bat beaucoup de records...

BRÈVES

uComply

Dans le cadre de la législation relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, Deloitte, Sword FircoSoft et Dow Jones lancent un nouveau service facilitant les procédures «Know your customer».

Ce service, baptisé uComply, conçu pour répondre aux besoins des petites et moyennes entreprises, est un système complet et automatisé de filtrage des noms des clients par rapport à certaines listes telles que celles publiées par l'Office of Foreign Assets Control (OFAC), les Nations unies (ONU), l'Union européenne (UE), ainsi qu'une liste de personnes politiquement exposées (PPE).

La solution uComply offre également des fonctions de revue, d'analyse, de conclusion et de documentation des alertes en conformité avec les besoins de traces d'audit ainsi que de la production de rapports statistiques.

Cette solution est disponible en téléchargement sur la base d'un abonnement annuel.

Investisseurs de tous les pays...

L'association Euroshareholders - l'organisation des associations européennes d'actionnaires fondée en 1992 et dont Investas est membre - lance «EuroVote».

«Eurovote» vise à créer une plate-forme internet qui permettrait à tout actionnaire individuel d'une société cotée dans l'UE de donner très simplement son pouvoir à un membre d'Euroshareholders qui participera à l'assemblée générale de cette société. Les associations membres d'Euroshareholders pourraient alors représenter tous ces actionnaires individuels aux assemblées générales et voter en leur nom.

Actuellement, Euroshareholders rassemble 29 associations nationales à travers l'Europe et 5 membres correspondants de pays non membres de l'UE, et revendique représenter 500.000 investisseurs.

Pour ce lancement, cinq sociétés sont concernées: ArcelorMittal, Total, Shell, SAP et Banco Santander.

10 ans déjà

Ernst & Young et l'International School of Luxembourg (ISL) célèbrent leur dixième année de collaboration.

Ernst & Young - qui s'est vu remettre pour l'occasion par l'ISL un certificat d'appréciation - s'est impliqué dans l'infrastructure des technologies de l'école, à travers sa contribution financière au leasing des différents ordinateurs mis à disposition des élèves. Au-delà de cette collaboration, plusieurs initiatives vont également voir le jour dans les prochaines semaines: visites de professionnels qui présenteront leurs parcours et expérience professionnels et opportunités d'emplois d'été pour certains lycéens.

EUR 3/m² par mois et EUR 4,5/m² par mois, hors TVA. On trouve pourtant des immeubles particulièrement gourmands.

«KIRCHBERGIEN»

Par exemple, certains immeubles prétendument modernes au Kirchberg dépassent allègrement les EUR 13/m² de charges mensuelles, alors que les avances convenues contractuellement à l'origine n'étaient que de EUR 7... sans oublier les halls/bureaux dont le décompte est aussi improbable que le survol de l'Islande par un Concorde sous un ciel de cendres volcaniques!

Ainsi, vous trouverez des bureaux spartiates loués en périphérie au prix du hall mais dont les charges se révéleront rapidement kirchbergiennes! Certains osent même facturer aux locataires le remplacement de pièces essentielles au fonctionnement de machines de climatisation (sans les amortir, tant pis si vous louez l'année de remplacement du moteur !).

Au chapitre de l'imagination sans fin, d'autres plafonnent les charges, mais ils en dépouillent les frais essentiels, qui feront l'objet de décomptes séparés.

Ainsi, par exemple, ces coquins n'incluent pas dans les «avances» la climatisation ni le chauffage, ce qui réduit artificiellement le coût d'occupation total au moment du comparatif à établir en vue de louer de nouveaux espaces. C'est ce qu'on appelle l'arabesque latérale!

Alors autant être prévenu: avant de signer un bail, demandez-vous ce que recouvrent les avances sur charges, vous éviterez l'explosion budgétaire.

PIERRE JOPPART, PARTNER
FORWORX
WWW.FORWORX.COM

LIVE AM PARK

CONCERTS EN PLEIN AIR AU PARC GERLACHE À DIFFERDANGE

SAMEDI, 8 MAI 2010

16H00 - HARMONIE DES JEUNES PÉTANGE

18H00 - HARMONIE CLEMENCY

20H00 - FADE TO GRAY

SAMEDI, 22 MAI 2010

16H00 - SUESSEMER JONGBLÉISER

18H00 - HARMONIE LA STABULOÏSE (B)

20H00 - GEORGE NORTON BAND

SAMEDI, 29 MAI 2010

16H00 - HARMONIE PRINCE GUILLAUME

18H00 - HARMONIE MUNICIPALE « LES ECHOS DE L'ALZETTE » ROESERBANN

20H00 - ZOLWER KNAPPBLÉISER



www.limdifferdange.lu / www.differdange.lu

