



FACE A LA CRISE FINANCIERE : QUELLES SOLUTIONS ?

La crise financière qui dure maintenant depuis trois ans a atteint cette année une intensité assez exceptionnelle et impose de prendre des décisions quant à la gestion de son épargne.

NORD CONSEILS FINANCES a donc réagi et propose deux types de produits pour répondre aux incertitudes existantes aujourd'hui :

Le premier est un produit de long terme à capital garanti ;

Le second est un produit de court terme permettant de bénéficier d'une rémunération attractive en cette période difficile.

I - LIL CAPITAL GARANTI

La conjoncture actuelle fortement marquée d'incertitude n'incite pas réellement les épargnants à placer leurs économies.

En effet, les bourses sont volatiles et tout placement en actions est assimilé à un coup de poker, les placements sur des supports en unité de compte subissent mécaniquement une baisse plus que sensible en capital et, enfin, les placements en fonds euro apparaissent aujourd'hui très fragilisés par toute l'incertitude qui règne autour des dettes souveraines.

Dans ces conditions, NORD CONSEILS FINANCES a créé et lancé avec la société ALTEA, **un fonds à capital garanti.**

Ce produit répond à la demande de sécurité émanant des épargnants puisqu'il est garanti par la SOCIETE GENERALE à hauteur de 100% des sommes déposées jusqu'au 31 décembre 2011.

Le taux de rendement n'est pas garanti mais ce fonds (produit sélectionné) a réalisé une moyenne sur les 8 dernières années de 6,50 %*

La notice résumant les conditions de souscription et de fonctionnement est en ligne sur le site de NORD CONSEILS FINANCES - www.nord-conseils-finances.fr.

Bien entendu, notre équipe se tient à votre disposition pour vous expliquer ce produit que nous vous recommandons fortement.

ATTENTION, les conditions de ce produit changent à compter du 31 Décembre 2011, Faites vite !!!

*les performances passées ne présagent pas des performances futures"

II - LE COMPTE EPARGNE REMUNERE

Ce compte est une autre façon de traverser la crise et de profiter des rémunérations fixes qui permettent de doper le rendement de votre épargne.

Ces comptes sont aujourd'hui divers et variés...

NORD CONSEILS FINANCES a sélectionné celui proposé par la société GE Money Bank.

Cette société qui est une des plus importantes au niveau financier propose aujourd'hui un compte rémunéré à 5% jusque 100.000€ pendant trois mois.

Au-delà de 100.000€, l'épargne est rémunérée au taux standard de 2,2%.

Cette épargne est disponible à tout moment.

La souscription est très simple et l'utilisation l'est également grâce à la gestion des transactions sur internet, par courrier ou par téléphone.

La maîtrise totale des liquidités ainsi déposées permet un réinvestissement immédiat dès qu'une opportunité se présente.

Il n'y a aucun frais perçu sur les opérations de gestion courante.

Il n'y a également aucun frais ni droit d'entrée sur ce produit.

Ce produit répond donc bien à une position d'attente en prévision d'un autre investissement.

Mais il peut également être utilisé pour une période de trois mois afin de bénéficier d'un taux d'intérêt maximum sans aucun risque.

NOS CONSEILLERS SONT A VOTRE DISPOSITION POUR VOUS DONNER TOUTE EXPLICATION A CE SUJET. PROFITEZ-EN.

Infos Finances

La lettre de votre conseiller

4^{ÈME} TRIMESTRE 2011

• P.1
EDITO

• P.2 & 3
• SOCIÉTÉ CIVILE
IMMOBILIÈRE

• P.4
• LES SOLUTIONS FACE
À LA CRISE FINANCIÈRE

Directeur de publication
Pascal DESAILLY
Président

Rédacteur
Didier LEGRAND
Evelyne VASSEUR



Editorial

2011 : UNE ANNEE SOMBRE

L'année 2011 qui s'achève restera pour les épargnants et leurs conseillers une année très difficile.

Le tremblement de terre au Japon suivi des difficultés des pays émergents, puis la crise européenne, conséquence quant à elle d'un manque de confiance des marchés financiers envers certains pays, ont provoqué un mouvement de recul de pratiquement tous les placements.

Aujourd'hui, même les placements en fonds en euro ne peuvent être considérés comme sûrs à 100% puisqu'ils reposent en grande partie sur des dettes souveraines.

Dans ces conditions, le rôle du conseiller en gestion de patrimoine est d'innover.

Pour ce faire, NORD CONSEILS FINANCES a accentué la diffusion d'informations notamment juridiques et fiscales par l'intermédiaire de son site internet, par la création et l'adhésion à un Groupement d'Intérêt Economique national et, enfin, par le journal trimestriel INFOS FINANCES enrichi d'articles juridiques et fiscaux destinés à limiter au maximum les risques.

De plus, en cette fin d'année, NORD CONSEILS FINANCES a lancé un produit destiné à répondre à la préoccupation première des épargnants, c'est-à-dire la protection du capital. Ce produit dénommé « LIL CAPITAL GARANTI » vous est présenté en dernière page de cet INFOS FINANCES.

Pour l'année 2012, il convient bien entendu de rester très prudent mais aussi d'être capable de saisir les opportunités qui vont se présenter.

C'est le cas avec notre fonds « LIL INVEST » qui est, pour le moment, sécurisé au maximum, mais dont la souplesse permet, dès que les marchés repartiront, de profiter de la hausse qui interviendra.

Notre équipe, qui s'est enrichie de nouveaux salariés et conseillers, est à votre disposition pour répondre à toutes les questions concernant votre gestion de patrimoine.

En espérant, une année 2012 beaucoup moins agitée, toute mon équipe et moi-même vous souhaitons un JOYEUX NOEL et vous présentons d'ores et déjà nos MEILLEURS VOEUX pour 2012.

Votre conseiller

Pascal DESAILLY
Président

N'HÉSITEZ PAS À CONSULTER NOS SITES RÉGULIÈREMENT, laissez-nous votre avis ou vos questions dans la rubrique "contact" et indiquez-nous votre mail, nos informations peuvent vous être adressées directement.

Plus de rapidité, plus de réactivité :

www.nord-conseils-finances.fr et www.gnip.fr

Nos conseillers sont à votre disposition, téléphonez au 03 20 32 00 42.

S.A.S au Capital de 36.573 € - 20, rue Léon Blum - B.P. 55-59133 PHALEMPIN - R.C. Lille 350 042 750 00033

N° T.V.A. intracommunautaire : FR54350042750

Tél. 03 20 32 00 42 - Fax : 03 20 32 00 25 - Email : nord.conseils.finances@wanadoo.fr - Site Internet : www.nord-conseils-finances.fr

Société de courtage en assurance - N°ORIAS 07 002 809 - www.orias.fr - Conseiller en investissements financiers - N° Chambre des Indépendants du Patrimoine A158100

Adhérent de la Chambre des Indépendants du Patrimoine, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE : LES REGLES A NE PAS OMETTRE

La Société Civile Immobilière est devenue depuis une vingtaine d'années un outil indispensable pour la bonne gestion d'un patrimoine privé.

Elle permet d'isoler les biens locatifs et d'en assurer une transmission facile et sécurisée au profit des enfants.

Sa gestion est très facile et très souple, mais elle nécessite néanmoins de respecter quelques conditions afin d'éviter tout problème avec l'administration fiscale.

I – TENUE D'UNE COMPTABILITE

Une Société Civile Immobilière n'est pas dans l'obligation de tenir une comptabilité semblable à celle des sociétés commerciales.

Elle peut donc, par assemblée générale extraordinaire, déclarer s'en tenir à une comptabilité dite de « caisse » établissant les recettes et les dépenses.

Cette comptabilité se présente de la façon suivante :

- a) **Recettes :**
Loyers versés par le locataire.

- b) **Dépenses :**
 - Charges de copropriété non récupérées sur le locataire ;
 - Assurance incendie ;
 - Taxes foncières à l'exception de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères à récupérer sur le locataire ;
 - Intérêts de l'emprunt ;
 - Travaux éventuels.

Si les dépenses sont supérieures aux recettes, les versements effectués par les associés sont classés dans la catégorie des comptes courants d'associés qui sont des dettes de la société envers ses associés.

II – DECLARATION FISCALE

Les charges récupérables sont énumérées dans le décret du 26 août 1987. La liste fixée est exhaustive, ce qui évite tout conflit entre propriétaire et locataire.

Si la dépense ne figure pas sur la liste, le propriétaire ne peut pas la réclamer. Aucune discussion n'est permise.

Le décret répartit ces charges en huit catégories ; il détaille pour chacune les dépenses concernées :

- Ascenseur et monte charges ;
- Parties communes intérieures ;
- Espaces extérieurs ;
- Eau froide, eau chaude et chauffage collectif ;
- Installation individuelle chauffage et production d'eau chaude, distribution d'eau dans les parties privatives ;
- Hygiène du bâtiment ;
- Impositions et redevances ;
- Equipements divers (ventilation, interphone).



Consultez nos sites internet :

www.nord-conseils-finances.fr

www.gnip.fr

III – ASSEMBLEE ANNUELLE

Il y a lieu de tenir une assemblée ordinaire annuelle avant le 30 juin suivant la clôture de l'exercice précédent.

Cette assemblée doit :

- approuver le résultat comptable.
- décider l'affectation du résultat.

Il n'y a aucune publicité à faire ni dépôt des comptes au Greffe.

IV – REGISTRE D'ASSEMBLEE

Un registre d'assemblée doit être ouvert au nom de la société.

Il doit être coté ou paraphé soit au Greffe du Tribunal où a été immatriculée la société, soit à la mairie du siège de la société.

Il doit contenir toutes les assemblées qui se sont tenues, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires. Ce registre doit être conservé, comme le livre de comptabilité, au siège de la société.

V – CONSEQUENCES DU NON RESPECT DES DISPOSITIONS LEGALES

Les différentes obligations qui viennent d'être rappelées ci-dessus ne sont pas sans conséquence.

En effet, la société civile immobilière est une société de droit commun qui n'est pas exonérée de toutes ces obligations.

C'est une personne morale qui, pour exister, doit remplir lesdites obligations.

La conséquence du non respect de ces dispositions est le risque d'inexistence de la société.

C'est-à-dire que l'Administration fiscale pourrait considérer que la société n'existe pas et qu'elle est fictive.

Il en résulterait les conséquences suivantes :

Au niveau civil : la société n'existant pas, les biens qu'elle possède, seraient réputés appartenir à ses associés en proportion de leurs parts dans le capital social.

Se substituerait donc au régime de la détention des biens immobiliers par la société, le régime de l'indivision, c'est-à-dire la propriété en direct par tous les associés du bien immobilier.

La conséquence la plus gênante est le principe de l'indivision : nul n'est censé resté dans l'indivision. C'est-à-dire que chaque ex-associé pourra réclamer la vente du bien immobilier pour toucher sa quote-part en espèces.

Au niveau fiscal : la société déclarée inexistante n'a plus de personnalité morale vis-à-vis de l'Administration fiscale.

La conséquence est simple à comprendre :

Si la société civile immobilière a servi à la transmission des parts aux enfants, son passif, souvent constitué par un emprunt, a pu être déduit de l'actif.

Si la société est inexistante, ce passif n'est pas déductible de la valeur de l'immeuble.

Exemple : Soit une société civile immobilière achetant un immeuble 300.000€, ayant recours à un emprunt de 250.000€ ; la valeur des parts est de 50.000€.

Cette somme de 50.000€ est la base de la taxation des droits de mutation à titre gratuit par l'Administration fiscale.

Si la société est inexistante, la valeur taxable est de 300.000€.

Conclusion :

Les règles ci-dessus énoncées, qui ne sont finalement pas très contraignantes, sont à observer strictement pour éviter tout problème.

N'HESITEZ DONC PAS A NOUS CONTACTER :

Par téléphone : **03 20 32 00 42.**

Par mail : nord.conseils.finances@wanadoo.fr

Ou à notre adresse : 20, rue Léon Blum

59133 PHALEMPIN



Consultez nos sites internet :

www.nord-conseils-finances.fr

www.gnip.fr