

ANDRÉ GRIFFATON SA

4^{ème} TRIMESTRE 2008

éditorial

La maîtrise des dépenses de la copropriété est un objectif permanent. Cependant, pour l'entretien comme pour les travaux, le prix n'est pas le seul critère à prendre en compte.

La responsabilité du syndicat des copropriétaires, représenté par son mandataire, le syndic, peut en effet être engagée si l'entreprise sélectionnée ne respecte pas ses obligations administratives ou à l'égard des organismes sociaux et fiscaux. En particulier, le non-respect du Code du travail peut être lourd de conséquences car de plus en plus sévèrement réprimé. Le choix des intervenants doit donc faire l'objet d'une attention particulière et la vigilance du syndic contribue à la sérénité des copropriétaires.

Refuser de travailler avec une entreprise qui n'apporte pas toutes les garanties peut éviter de mettre la copropriété dans une situation délicate.

Jacques-François BORREL ■

VOS TRAVAUX PRIVATIFS

« Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire » (article 2 de la loi de 1965).

En clair, vous y êtes seul maître à bord, à condition de ne jamais oublier que vous êtes en copropriété et de « ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ».

Avant de réaliser des travaux, il est prudent de vous plonger dans la lecture du règlement de copropriété. N'hésitez pas à consulter votre syndic car si vos travaux nécessitent une approbation de l'assemblée générale, votre demande devra figurer à l'ordre du jour.

Travaux d'entretien, pour la tranquillité

En quelques semaines, une fuite, même minime, peut causer des infiltrations et endommager le mur mitoyen ou le plafond du dessous. En quelques minutes, un court-circuit électrique déclenche un incendie et la fumée envahit le palier et la cage d'escaliers.

Les sinistres dans les parties privatives ont souvent des conséquences coûteuses dans les parties communes, et une incidence sur la prime d'assurance. **Il est donc de votre devoir de copropriétaire de veiller au bon entretien de votre bien en procédant régulièrement aux travaux nécessaires.**

Liberté pour vos petits travaux

Vous pouvez librement remplacer le papier peint par du tissu mural, changer les portes intérieures, remplacer la baignoire par une douche et même abattre une cloison intérieure à condition qu'il ne s'agisse pas d'un mur porteur ou devenu porteur dans les immeubles anciens.

Cette liberté ne vous dispense pas de quelques précautions : par exemple, ne percez pas le sol si vous avez un plancher chauffant, n'oubliez pas de prévoir la pause d'un isolant phonique si vous remplacez la moquette par du parquet ou du carrelage... Ces travaux doivent bien entendu être réalisés par des professionnels du bâtiment dûment assurés.

Autorisation préalable pour vos gros travaux

Dès que vos travaux affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, ils doivent être autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires (art. 25-b).

Tel sera le cas par exemple pour fermer une loggia ou un emplacement de parking ou poser une antenne. Vous devrez obtenir l'approbation de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 pour installer une fenêtre de toit. Le changement d'affectation du lot pourra également entraîner une modification de la répartition des charges par l'assemblée générale.

Le report de délai pour les travaux de mise en conformité des ascenseurs

La loi dite « Robien » du 3 juillet 2003 instaure trois phases de travaux à respecter en ce qui concerne la mise en conformité des ascenseurs. La première tranche de travaux avait pour date butoir le 3 juillet 2008. Mais, à ce jour, une grande majorité des copropriétés n'a toujours pas exécuté ses obligations du fait notamment de la parution tardive des textes d'application ou du long processus de décision nécessaire au vote de ces travaux en assemblée générale.

Le gouvernement a en conséquence accepté le report de deux ans et demi du délai de la première échéance du 3 juillet 2008, **prolongeant ainsi jusqu'au 31 décembre 2010 la réalisation de la première phase des travaux de mise en conformité des ascenseurs.** Les deux autres échéances de travaux (juillet 2013 et juillet 2018) restent inchangées.

LA RÉVISION DES LOYERS EN PRATIQUE

Le nouvel indice de référence des loyers d'habitation, indexé exclusivement sur l'évolution des prix à la consommation (hors tabac et loyers), est entré en vigueur le 10 février 2008.

Pour les baux signés à compter du 10 février 2008, le nouvel indice s'appliquera normalement à la première révision. En revanche, pour les contrats en cours au 10 février 2008, le mode d'indexation varie en fonction de la date prévue pour la révision.

Prenons l'exemple d'un loyer mensuel de 600 euros.

1^{er} cas : le bail en cours a été signé le 1^{er} février 2007, la révision du loyer est prévue à la date anniversaire.

Au 1^{er} février 2008, le nouvel indice n'était pas encore en vigueur. La révision du loyer est donc calculée avec l'ancien IRL, selon le dernier indice connu à la date de signature (3^{ème} trimestre). Loyer en cours x IRL du 3^{ème} trimestre 2007 / IRL du 3^{ème} trimestre 2006

$$600 \text{ €} \times 109,01 / 106,36 = 614,95 \text{ €}$$

2^{ème} cas : le bail signé en 2005 prévoit une révision du loyer chaque année le 20 février.

Le dernier indice connu servant de référence est également celui du 3^{ème} trimestre. Au 20 février 2008, la révision du loyer est calculée à l'aide du nouvel indice entré en vigueur le 10 février, dont les valeurs ont été publiées par l'Insee le 14 février 2008.

$$600 \text{ €} \times 113,68 / 112,43 = 606,67 \text{ €}$$

3^{ème} cas : la date convenue pour la révision annuelle du loyer est le 1^{er} août sur la base de l'indice du 1^{er} trimestre.

Au 1^{er} août 2008, le nouveau loyer est calculé à l'aide de l'indice de référence du 1^{er} trimestre 2008 publié par l'Insee le 16 avril dernier.

$$600 \text{ €} \times 115,2 / 113,07 = 610,88 \text{ €}$$

Et pour 2009 ?

Quelle que soit la date de révision prévue dans le contrat de location, avant ou après le 10 février, le loyer sera indexé sur le nouvel indice de référence. En revanche, le trimestre de référence restera celui prévu dans le bail, même si les valeurs de l'indice sont publiées plus rapidement que par le passé.

TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

IRL (Indice de révision des loyers)*

4 ^{ème} trimestre	2006	112,77
1 ^{er} trimestre	2007	113,07
2 ^{ème} trimestre	2007	113,37
3 ^{ème} trimestre	2007	113,68
4 ^{ème} trimestre	2007	114,30
1 ^{er} trimestre	2008	115,12
2 ^{ème} trimestre	2008	116,07

* Pour les baux d'habitation à usage principal ou mixte, des meublés

Indice INSEE du coût de la construction *

3 ^{ème} trimestre	2006	1381
4 ^{ème} trimestre	2006	1406
1 ^{er} trimestre	2007	1385
2 ^{ème} trimestre	2007	1435
3 ^{ème} trimestre	2007	1443
4 ^{ème} trimestre	2007	1474
1 ^{er} trimestre	2008	1497

* Pour la révision des loyers des baux commerciaux.

Vendre dans un marché en crise : mode d'emploi

Les avis sur l'état du marché immobilier français sont loin d'être convergents. Organisations professionnelles, notaires, observateurs de tous horizons s'accordent à reconnaître un certain tumulte, mais leurs analyses ne permettent pas de discerner un axe de réflexion commun.

Troublés par des informations abondantes mais différentes, les vendeurs sont inquiets et les acquéreurs indécis. Pourtant, la vie continue : **vendre ou acheter un bien immobilier restent des actes déterminés par des projets personnels.**

Plus que jamais, **c'est au propriétaire que revient la mission de préparer avec rigueur la mise en vente de son bien**, élément déterminant pour sa tranquillité d'esprit et la garantie de mener la transaction à son terme sans risque.

Pour vous aider dans cette préparation, vous trouverez ci-après une liste qui vous permettra de réaliser le dossier d'identité de votre bien en plusieurs volets :

Dès que votre décision est prise, **ne manquez pas de vous faire**

Dossier Valeur commerciale : Estimation de la valeur commerciale et de la valeur locative de l'appartement en adéquation avec les fluctuations du marché.

Dossier Technique : Plan de l'appartement avec surface loi Carrez, diagnostics plomb, amiante, état parasites (termites), état de l'installation intérieure de Gaz, état des risques naturels et technologiques, performance énergétique du bâtiment, et, à partir de 2009, diagnostic électrique.

Dossier Copropriété : règlement de copropriété et additifs, plan des locaux, 3 derniers procès-verbaux d'assemblée générale, dernier relevé de charges sur un an, convocation à l'assemblée générale.

accompagner par votre administrateur de biens pour réaliser ce dossier, il vous remettra tout ce qui concerne votre immeuble. Votre interlocuteur transaction vous renseignera sur les coûts et délais liés aux contraintes légales. Interrogez-le le plus tôt possible :

Françoise SEGAL

67, rue de Miromesnil - 75008 Paris
Tél. 01 58 56 44 44 - Fax : 01 58 56 44 45
contact@adbparis.com

Consultez nos offres transaction et location
sur www.adbparis.com

Découvrez
andregriffaton.fr

notre nouvelle plate-forme internet