

ANDRE GRIFFATON SA

3^{ème} TRIMESTRE 2009

éditorial

Le législateur est toujours aussi prolige. Nous vous proposons une sélection de « nouveautés » du trimestre écoulé dans le monde de la copropriété et de la gestion locative.

Si vous souhaitez vendre un bien à Paris, rappelez-vous que nous sommes votre meilleur conseiller.

Le retour de congés peut être source de tracas. Pour en éviter une partie, lisez attentivement les quelques consignes de sécurité jointes.

N'oubliez pas de régler vos charges de copropriété, elles sont exigibles à compter du 1^{er} juillet.

L'été est maintenant là ! Il est bienvenu. Profitez-en !

Jacques-François BORREL ■

DE NOUVELLES DISPOSITIONS POUR LES COPROPRIÉTAIRES

- **L'injonction de ravalement de façade** sera notifiée par la commune au syndicat des copropriétaires et non plus à chaque copropriétaire individuellement. Les copropriétaires en seront informés par le syndic. *Loi Boutin du 25 mars 2009*
- **La suppression du poste de concierge** et la vente de la loge pourront être décidées à la majorité de l'article 26 au lieu de l'unanimité, « sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble ». *Loi Boutin du 25 mars 2009*
- Le calendrier de **mise aux normes totale des ascenseurs** est officiellement repoussé ; les dates butoir figurant dans la loi sont ainsi reportées à fin 2015 et fin 2020. *Loi Boutin du 25 mars 2009*
- Instaurée par la loi SRU pour une durée limitée, la simplification des règles **d'adaptation du règlement de copropriété** aux évolutions législatives et réglementaires est maintenant pérennisée (décisions à une majorité assouplie et fiscalité favorable). *Loi Boutin du 25 mars 2009*
- Le partenaire pacsé du copropriétaire peut être membre du conseil syndical, de même que l'usufruitier. *Loi de simplification du droit du 12 mai 2009*
- Le copropriétaire qui a vu ses droits reconnus en justice est automatiquement exclu de toute participation au titre des frais de procédure. *Loi de simplification du droit du 12 mai 2009*

De nouvelles dispositions pour les bailleurs

L'interdiction de cumuler caution et assurance loyers impayés

Après la réduction à un mois du dépôt de garantie, une nouvelle mesure interdit au propriétaire bailleur d'exiger la caution solidaire d'un tiers lorsqu'il souscrit une assurance garantissant les obligations locatives (assurance loyers impayés ou GRL). *Loi Boutin du 25 mars 2009*

Rappel de quelques consignes de sécurité avant de partir en vacances

Plus de 800.000 dégâts des eaux sont recensés chaque année.

Pensez donc à bien couper l'arrivée d'eau.

Faites réparer la moindre fuite avant vos congés.

Un tiers des incendies annuels est d'origine électrique. Veillez à couper votre compteur avant de partir.

Quelques 500.000 cambriolages sont commis chaque année.

Contrôler la fermeture des portes et des fenêtres.

Faites transférer vos appels sur votre lieu de vacances ou sur votre portable.

Demandez à votre bureau de Poste de conserver votre courrier.

Si possible, déposez vos clés chez la gardienne ou chez un voisin, afin qu'en cas d'intervention des pompiers, ceux-ci ne soient pas obligés de défoncer votre porte d'entrée.

TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

IRL (Indice de révision des loyers)*

1 ^{er} trimestre	2008	115,12
2 ^{ème} trimestre	2008	116,07
3 ^{ème} trimestre	2008	117,03
4 ^{ème} trimestre	2008	117,54
1 ^{er} trimestre	2009	117,70

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

ICC (Indice du coût de la construction)*

4 ^{ème} trimestre	2007	1474
1 ^{er} trimestre	2008	1497
2 ^{ème} trimestre	2008	1562
3 ^{ème} trimestre	2008	1594
4 ^{ème} trimestre	2008	1523

* Pour la révision des loyers des baux commerciaux.

En période de crise, vendre est un casse-tête !

Vous rendre les choses faciles c'est notre métier !

Interrogez-nous !

Au cœur du marché parisien, nous vous aidons à vous y retrouver

Les experts donnent aujourd'hui un prix moyen à Paris de 6073 euros/m².

Mais ils constatent également des amplitudes allant de 4 407 à 10 104 euros par m² !

Vous ne pouvez pas prendre de décision sans faire réaliser une estimation argumentée de votre bien. Seule une analyse complète et détaillée vous permettra de **connaître sa valeur réelle** et de **prévoir votre délai de vente**.

Pour en bénéficier prenez rendez-vous par téléphone ou mail avec :

Françoise SEGAL ou Christelle
Tél. : 01 53 59 94 02
Mail : andregriffaton@wanadoo.fr

Vous obtiendrez votre dossier complet 72h après avoir fait visiter votre bien.

N'hésitez pas à demander également sa valeur locative actualisée.

Si vous nous confiez la mission de vendre votre bien, cette estimation vous sera offerte.

Retrouvez-nous sur
andregriffaton.fr

