

ANDRE GRIFFATON SOMMAIRE & LEGENDRE

2^{ème} TRIMESTRE 2010

éditorial

Au cours du premier semestre de chaque année, de nombreuses assemblées générales sont tenues, pendant lesquelles les copropriétaires décident du devenir de leur immeuble pour un an.

Nous attirons votre attention sur le fait que des budgets trop insuffisants parce que ne prenant en compte aucun aléa, des avances de trésorerie trop faibles entraînent des dysfonctionnements d'autant plus importants que les dates d'exigibilité des sommes appelées ne sont, trop souvent, pas respectées.

Le syndic doit alors faire des appels pour insuffisance de trésorerie, générer des frais de recouvrement, payer des pénalités de retard à des organismes sociaux et des fournisseurs ; les salaires peuvent faire l'objet de règlements tardifs et les prestations peuvent être suspendues (coupures d'électricité, arrêts d'ascenseur).

Le syndic a en effet **interdiction** de régler les factures sans disposer des fonds nécessaires.

La crise économique frappe de nombreux foyers. Avant de voter des travaux, veillez à ce que le syndicat soit en mesure de les financer.

Jacques-François BORREL ■

François-Emmanuel BORREL ■

LAMPES NOUVELLE GÉNÉRATION

En 2009, les ampoules traditionnelles à incandescence de 100 Watts et plus (classiques ou halogènes) ont été retirées de la vente en Europe. En 2010, les ampoules de 75 Watts connaissent le même sort, et en 2011, ce sera le tour des 60 Watts. Le 1^{er} septembre 2012, ce sera la fin de ce processus par étape, avec le retrait des ampoules à incandescence restantes, de 40 et 25 Watts.

Cette disparition progressive des anciennes ampoules, à l'échelle de l'Europe, fait place aux lampes nouvelle génération, ampoules basse consommation, lampes fluorescentes "néons" ou lampes à LED.

Notons que pour pouvoir installer les ampoules basse consommation, dans les parties communes comme dans les parties privatives des immeubles, il est nécessaire de remplacer les douilles B22 à baïonnette par des douilles E27 à vis.

Moins d'énergie consommée, et moins de déchets

Les lampes basse consommation durent 8 à 10 fois plus longtemps, consomment 4 à 5 fois moins d'énergie. Certes, leur prix est plus élevé à l'achat

que celui des lampes à incandescence classiques, mais une **lampe basse consommation de 20 W éclaire aussi bien qu'une lampe à incandescence de 100 W** qui produit seulement 5 % de lumière pour 95 % de chaleur. L'avantage est donc double : sur la durée de vie d'une lampe, l'économie équivaut à plus de deux ans d'éclairage gratuit ; de plus, l'utilisation des lampes nouvelle génération réduit considérablement les risques de brûlure et d'incendie.

Par ailleurs, les nouvelles lampes contribuent également à la réduction des déchets car elles se recyclent à 93% de leur poids. Elles doivent donc être recyclées, à la fois pour préserver les ressources naturelles et parce qu'elles contiennent de faibles quantités de mercure (0,005 % de leur poids) et de

poudres fluorescentes (3 % de leur poids). La collecte des lampes usagées s'organise donc sur les points de vente, tout distributeur ayant l'obligation de reprendre une lampe à basse consommation usagée pour une achetée.

Jacques-François Borrel et
François-Emmanuel Borrel
(père et fils) vous remercient
des témoignages de confiance et
d'encouragement exprimés suite
à l'union de leurs moyens et
de leurs cabinets respectivement
ANDRE GRIFFATON et
SOMMAIRE & LEGENDRE.

Prix du gaz et de l'électricité

Depuis le 1^{er} juillet 2007, le marché de l'énergie est ouvert à la concurrence. Avec la multiplication du nombre de fournisseurs, plusieurs dizaines d'offres « à prix de marché » sont désormais proposées à côté de l'offre à tarif réglementé.

De nouvelles règles pour la fixation du prix du gaz

Le tarif réglementé du gaz naturel n'est proposé que par GDF Suez, sur la base de prix fixés jusqu'à présent par décret des ministres de l'Economie et de l'Energie, pris après avis de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE). Un décret du 18 décembre 2009 modifie ces règles : à partir du 1^{er} avril 2010, GDF Suez décidera des évolutions tarifaires.

Les tarifs du gaz évolueront désormais en fonction :

- d'une révision annuelle des coûts (transport, distribution, stockage, et l'ensemble des charges de commercialisation) hors approvisionnement ;
- d'une évolution trimestrielle des coûts d'approvisionnement. Il s'agit du coût du gaz importé dans le cadre des contrats de long terme.

Au lieu de décider du prix du gaz en dernier ressort, l'Etat ne donnera plus que des éléments de cadrage. La formule tarifaire permettant de calculer cette évolution sera en effet publiée chaque année par arrêté ministériel et soumise à un contrôle de la CRE, avant d'être finalement publiée. Les nouveaux barèmes tarifaires pourront alors être mis en application.

L'abonnement pèse sur la facture d'électricité

Au 15 août 2009, EDF a ainsi annoncé une augmentation moyenne de 1,9 % pour les particuliers dans l'option « base » du Tarif bleu, « le tarif réglementé dont les prix sont fixés par les pouvoirs publics ». En fait, ce chiffre cache des situations très diverses et la forte augmentation du prix de l'abonnement annuel (qui passe de 24,84 € à 66,82 € pour la puissance minimale de 3kVA) pénalise davantage ceux qui consomment le moins d'électricité.

Le point sur les charges locatives

Les charges locatives sont engagées et payées par le propriétaire et répercutées ensuite sur le locataire. Les règles en sont définies par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et une liste exhaustive des charges récupérables est donnée par le décret du 26 août 1987, modifié par plusieurs décrets successifs, le dernier datant du 19 décembre 2008.

La provision pour charges payée en même temps que le loyer est fixée en fonction des dépenses de l'année précédente.

Afin de procéder à la régularisation annuelle et établir le décompte de charges communiqué au locataire, votre gestionnaire doit pouvoir disposer dans les meilleurs délais des justificatifs de la taxe foncière et des charges de copropriété.

A cette occasion, nous vous rappelons que votre gestionnaire peut se charger de régler pour votre compte la taxe foncière et les charges de copropriété de votre bien immobilier en gestion.

adb TRANSACTION

PARIS

Marché Immobilier Parisien Des indicateurs à la hausse

A Paris, l'année 2009 a connu une augmentation du nombre des ventes de près de 15%.

Grâce à la baisse des prix du premier semestre et à une stabilisation des taux d'emprunt, les acquéreurs ont pu retrouver une solvabilité qui leur faisait défaut depuis plusieurs mois.

Quelques chiffres :

- Prix moyen par m² : 6295 €
- Soit une baisse de 5,35% par rapport à 2008
- Délai de vente moyen : 2 mois 1/2
- Ventes de résidences principales : 57%
- De résidences secondaires : 9%
- Pour investissement : 22%
- Les loyers des studios et 2 pièces ont augmenté respectivement de 2 et 1%
- Les loyers des surfaces les plus grandes ont connu une baisse allant jusqu'à 8%

Le début de l'année 2010 voit les prix se réorienter légèrement à la hausse et les taux se stabiliser.

Il reste à souhaiter que ces tendances restent stables afin de conforter l'équilibre retrouvé.

→ Vous souhaitez vendre ou acquérir un bien, le mettre en location ?

APPELEZ le 01 53 59 94 02

Pour être mis en relation avec **Françoise**, votre Conseillère Transaction.

adb TRANSACTION

PARIS

67, rue de Miromesnil - 75008 Paris
contact@adbparis.com

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

TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

IRL (Indice de révision des loyers)*

| | | |
|----------------------------|------|--------|
| 4 ^{ème} trimestre | 2008 | 117,54 |
| 1 ^{er} trimestre | 2009 | 117,70 |
| 2 ^{ème} trimestre | 2009 | 117,59 |
| 3 ^{ème} trimestre | 2009 | 117,41 |
| 4 ^{ème} trimestre | 2009 | 117,47 |

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

ICC (Indice du coût de la construction)*

| | | |
|----------------------------|------|------|
| 3 ^{ème} trimestre | 2008 | 1594 |
| 4 ^{ème} trimestre | 2008 | 1523 |
| 1 ^{er} trimestre | 2009 | 1503 |
| 2 ^{ème} trimestre | 2009 | 1498 |
| 3 ^{ème} trimestre | 2009 | 1502 |

* Pour la révision des loyers des baux commerciaux.

