

ANDRÉ GRIFFATON

2^{ème} TRIMESTRE 2012

éditorial

Chaque copropriétaire présent en assemblée générale a un contact direct avec le gestionnaire de sa copropriété. Nous vous présentons en quelques chiffres ce métier mal connu.

A l'occasion de la vente d'un bien immobilier, la liquidation du compte entre acquéreur et vendeur était source d'un important contentieux qui s'est éteint depuis la publication d'un décret spécifique en 2004 dont il nous a semblé judicieux d'en rappeler l'essentiel.

Rester dans un quartier que l'on aime tout en adaptant la taille de son logement à son besoin est un vrai problème, nous faisons notre possible pour vous aider.

Les grands groupes et le cabinet ANDRÉ GRIFFATON, deux philosophies différentes, comme en témoigne l'actualité récente.

En cette période de crise, avant de voter les travaux proposés, chacun doit garder en mémoire que le prix du mètre carré des biens des copropriétés que nous administrons n'est pas obligatoirement le reflet des ressources de certains de leurs propriétaires.

Les textes en vigueur nous imposant de tenir les assemblées générales dans les six mois suivant l'arrêté de l'exercice comptable, certains d'entre vous seront gênés par les dates de tenue des assemblées générales pour lesquelles nous devons prendre en compte les congés scolaires de Pâques et les jours fériés, nous sommes les premiers à le regretter et vous prions de nous en excuser par avance.

Jacques-François BORREL ■

François-Emmanuel BORREL ■

LE METIER DE GESTIONNAIRE DE COPROPRIETE

Le gestionnaire de copropriété est l'interface entre le cabinet d'administration de biens et le syndicat de copropriété.

Interlocuteur du conseil syndical, il administre entre 50 et 70 immeubles (43 chez André Griffaton), et reçoit chaque jour, outre les appels téléphoniques, 65 mails ou courriers.

Il assure la réponse téléphonique, visite les immeubles, gère le quotidien, applique les décisions des 60 à 80 assemblées générales annuelles qu'il prépare et tient (50 chez André Griffaton).

Les 9 gestionnaires de copropriété sont assistés par un pool administratif de 18 personnes pour l'accueil téléphonique, les travaux administratifs, la comptabilité, le recouvrement, le juridique).

Au sein des plus grands cabinets, un gestionnaire en moyenne reste en poste moins de 2 ans (7 ans chez André Griffaton).

Il doit avoir des connaissances en droit, comptabilité, construction, avoir le sens du contact.

En ces temps de chômage, voici une profession variée qui manque cependant de vocations en raison notamment du stress et de l'amplitude horaire engendrée par la tenue d'assemblées générales le soir.

En cas de vente, qui paie quoi pour les travaux votés ?

Les travaux dans les parties communes sont décidés par l'assemblée générale qui précise également les modalités de financement, en une ou plusieurs fois, et la date d'exigibilité des provisions.

En cas de vente, l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 (modifié en 2004 par un décret d'application de la loi SRU) fixe clairement la règle : « **Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.** »

Cette répartition légale ne tient pas compte de celui qui a voté les travaux. Le vendeur sera donc redevable des provisions exigibles jusqu'au moment où la vente est notifiée par le notaire au syndic ; l'acquéreur règlera les provisions exigibles ensuite, dont il a été informé dans l'état daté adressé au notaire par le syndic.

Un accord entre le vendeur et l'acquéreur peut en décider autrement dans l'acte de vente. Le syndic adressera l'appel de fonds à celui qui est propriétaire au moment de son exigibilité, mais le notaire prélèvera les sommes dues par le vendeur sur le prix de la vente.

TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

IRL (Indice de révision des loyers)

1 ^{er} trimestre 2011	119,69
2 ^{ème} trimestre 2011	120,31
3 ^{ème} trimestre 2011	120,95
4 ^{ème} trimestre 2011	121,68

ICC (Indice du coût de la construction)

4 ^{ème} trimestre 2010	1533
1 ^{er} trimestre 2011	1554
2 ^{ème} trimestre 2011	1593
3 ^{ème} trimestre 2011	1624

TRANSACTION

Nous avons à cœur de vous aider à gérer votre patrimoine immobilier.

Afin d'assurer la communication entre vous, copropriétaires des immeubles que nous administrons, et compléter ainsi votre accompagnement dans vos projets immobiliers, nous mettons à votre disposition un espace qui vous est dédié dans votre lettre trimestrielle.

Vous y trouverez donc des propositions de biens et recherches qualifiées, nous permettant de favoriser les échanges et vous garantir une recherche d'efficacité maximum.

Actuellement nous recherchons activement d'une part pour un de nos copropriétaires un appartement d'environ 100 m² dans le périmètre très précis couvrant la proximité immédiate du jardin du Luxembourg, d'autre part un appartement de 60 m² dans le 6^{ème} arrondissement.

Actualité récente

Foncia (n°1 de l'administration de biens) appartenant aux fonds d'investissements Bridge Point et Eurazeo, se dote d'un nouveau président, Monsieur Davy, qui a fait sa carrière successivement à La Poste, puis chez Motorola, Schweppes et Adecco (travail temporaire).

Les sociétés Urbania et Citya (respectivement n° 3 et 4 de l'administration de biens) ont décidé d'un partenariat industriel et stratégique. Urbania a été rachetée à la barre du Tribunal de Commerce de Nanterre en 2010. Citya est propriété de Monsieur Briand député d'Indre et Loire.

POUR VENDRE - SOYEZ EFFICACE

NOUS SOMMES LE PREMIER VENDEUR SUR LE PATRIMOINE QUE NOUS ADMINISTRONS

Qui mieux que nous peut se charger de renseigner au mieux un acquéreur afin de vous garantir une transaction fiable et sûre ?

Qui mieux que nous peut établir pour votre compte un dossier complet comprenant règlement de copropriété et ses modifications, procès verbaux d'assemblées, relevés des dépenses

annuelles de l'immeuble, états des dépenses afférentes aux lots en vente, plans disponibles ?

Qui mieux que nous peut vous établir un dossier d'estimation précis qui vous garantira une transaction rapide, au juste prix et sans surprise ?

➔ CONTACTEZ FRANÇOISE OU REGIS

Tel : 01 53 59 94 02
contact@andregriffaton.fr



« Notre métier, c'est votre garantie »

LA LETTRE DE VOTRE GESTIONNAIRE D'IMMEUBLE