

ANDRÉ GRIFFATON

1^{er} TRIMESTRE 2013

éditorial

L'immobilier est notre métier, notre objectif est de vous faire bénéficier de notre expertise et d'améliorer la qualité de nos prestations.

En habitation, le renouvellement d'un bail ou la signature d'un nouveau bail sont encadrés par de nouveaux textes limitant notamment la liberté pour le bailleur de fixer le prix de location. Avant tout renouvellement ou rédaction d'un nouveau bail, n'hésitez pas à nous solliciter par mail ou courrier pour vous faire parvenir gracieusement les derniers éléments connus de la doctrine et de la jurisprudence.

Nous vous invitons à mieux connaître l'assurance dommages-ouvrage qui a été rendue obligatoire aux fins de protéger le consommateur.

Le mail est devenu le mode de communication le plus utilisé. Cependant, les outils disponibles n'ont pas encore atteint la maturité souhaitée et sa fiabilité est à améliorer. La société André Griffaton a investi dans ce but.

Une des volontés des copropriétaires est de pouvoir disposer en ligne de certaines informations telles que le règlement de copropriété ou les décisions d'assemblées générales. Nous mettrons ce service à votre disposition en 2013.

Tous les collaborateurs et nous-mêmes vous souhaitons nos meilleurs vœux pour l'année 2013 !

Jacques-François BORREL ■

François-Emmanuel BORREL ■

UNE ASSURANCE DANS L'INTÉRÊT DE LA COPROPRIÉTÉ

Les travaux importants de rénovation et d'aménagement font l'objet de garanties permettant à la copropriété d'engager la responsabilité des entreprises en cas de désordres qui n'étaient pas visibles à la réception des travaux. Certains problèmes peuvent en effet survenir plusieurs années après les travaux, comme par exemple des infiltrations d'eau dues à un défaut d'étanchéité des terrasses ou après un ravalement des façades, l'effritement du béton des balcons après le remplacement des garde-corps...

La réception des travaux, point de départ des garanties

L'achèvement des travaux est constaté par le syndic et le conseil syndical en présence de l'entreprise et, le cas échéant, de l'architecte. Si aucun défaut d'exécution n'est constaté, la réception des travaux est acceptée sans réserve. Dans le cas contraire, les réserves sont mentionnées dans le procès verbal. Trois garanties couvrent ensuite les travaux.

L'entreprise a une **obligation de réparation au titre du parfait achèvement** pendant les douze premiers mois qui suivent la réception des travaux. Cette garantie couvre la réparation de tous les désordres ou défauts de conformité décelés lors de la réception des travaux ou signalés dans les mois suivants.

La **garantie de bon fonctionnement ou assurance biennale** court dans les deux années suivant la réception des travaux, sur les éléments

d'équipements que l'on peut dissocier de la construction (volets, portes, installation électrique, chaudière, etc.) dont le mauvais fonctionnement est manifeste et non imputable à un mauvais usage ou entretien de la part de la copropriété.

La **garantie décennale** assure la copropriété, pendant dix ans à compter de la réception des travaux, contre les vices et malfaçons qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou affectent l'un de ses éléments constitutifs ou



Suite de l'article ►►►

d'équipement rendant l'immeuble impropre à sa destination normale.

Pour ces trois garanties, les entreprises doivent être couvertes par des assurances appropriées et en fournir l'attestation avec leurs devis.

L'obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrage

Du fait de la complexité des travaux touchant au gros œuvre, la recherche des causes d'une malfaçon peut être longue et il faudra parfois attendre une décision du tribunal pour définir les responsabilités. Pour **accélérer la réparation de dommages** pouvant nuire à la conservation de l'immeuble, la **loi du 4 janvier 1978 oblige à contracter une assurance dommages-ouvrage** pour toute construction neuve ou travaux touchant au gros œuvre. Cette assurance, obligatoirement souscrite avant l'ouverture du chantier, prend effet un an après la réception des travaux (c'est-à-dire à la fin de la garantie de parfait achèvement) et expire en même temps que la garantie décennale. Elle permet d'obtenir le **paiement rapide des travaux de réparations** qui relèvent de la garantie décennale, sans attendre qu'un tribunal ait déterminé les responsabilités des entreprises concernées.

Votre syndic inscrit la souscription de l'assurance dommages-ouvrage à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter les travaux. Bien qu'elle représente un coût supplémentaire pour la copropriété (de l'ordre de 3 à 6 % du montant des travaux selon leur complexité), cette assurance apporte une vraie garantie de tranquillité pour les copropriétaires. S'ils décident de vendre leur bien, le notaire exigera l'attestation d'assurance pour toute rénovation lourde intervenue depuis moins de dix ans car, sans assurance dommages-ouvrage, l'acquéreur pourra exiger du vendeur le paiement des réparations de dommages survenant après la vente.

UNE NOUVELLE NORME POUR LE PLOMB DANS L'EAU

A partir du 25 décembre 2013, la teneur maximale en plomb autorisée dans l'eau potable passera de 25 à 10 microgrammes par litre au robinet du consommateur.

Cette nouvelle norme imposée au nom du principe de précaution doit être abordée avec discernement car l'eau est un facteur mineur d'exposition au plomb.

L'arrêté du 11 janvier 2007 n'impose pas le changement des canalisations. Avant de se lancer dans des travaux complexes et coûteux pour la copropriété, il faut donc recenser les canalisations intérieures comportant du plomb afin d'étudier, de préférence avec l'aide d'un architecte, des solutions réalistes, techniquement et financièrement. La rénovation d'une installation vétuste pourra par exemple se justifier si elle permet aussi d'économiser l'eau en remédiant aux fuites à répétition.

TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

IRL (Indice de révision des loyers)

4 ^{ème} trimestre	2011	121,68
1 ^{er} trimestre	2012	122,37
2 ^{ème} trimestre	2012	122,96
3 ^{ème} trimestre	2012	123,55

ICC (Indice du coût de la construction)

3 ^{ème} trimestre	2011	1624
4 ^{ème} trimestre	2011	1638
1 ^{er} trimestre	2012	1617
2 ^{ème} trimestre	2012	1666

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 modificatifs, 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