

ANDRÉ GRIFFATON

3^{ème} TRIMESTRE 2013

éditorial

Madame, Monsieur,

Le Cabinet ANDRE GRIFFATON a été créé pour satisfaire trois de vos besoins de copropriétaire :

- vendre au meilleur prix en toute sécurité et rapidement tout bien situé dans Paris et proche Banlieue,
- encaisser vos loyers et assurer la relation avec vos locataires de leur sélection à leur départ,
- assurer l'administration d'immeubles en qualité de syndic.

A l'aide de quelques chiffres, nous nous proposons de vous présenter notre activité de syndic.

Avant de partir en vacances, n'oubliez pas de sécuriser votre appartement y compris pour prévenir les dégâts des eaux. Prenez des dispositions pour qu'un de vos proches puisse avoir accès à votre appartement en votre absence.

La sécurisation des parties communes est un problème à traiter dans le cadre d'une concertation entre les occupants et le conseil syndical.

Nous vous souhaitons un bon été.

Jacques-François BORREL ■

François-Emmanuel BORREL ■

ANDRE GRIFFATON votre syndic :

Chacun des 8 gestionnaires assure la responsabilité de la gestion de 43 immeubles, 28 personnes sont exclusivement dédiées à la copropriété. Le travail est effectué à 70% par l'équipe qui entoure le gestionnaire.

En complément, certaines tâches sont externalisées telles que les 20 000 envois des convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par voie de recommandés dont chacun des accusés de réception est numérisé en interne.

Chaque année, nous numérisons plus de 150 000 échanges - soit environ 440 par immeuble - et 64 000 chèques correspondants aux appels de fonds d'un montant annuel de 45 millions d'euros.

4 300 paies sont établies annuellement pour les salariés des copropriétés ainsi qu'environ 600 contrats de travail à durée déterminée.

3 500 courriers destinés au recouvrement des fonds sont adressés dont 700 sous forme recommandée.

TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

IRL (Indice de révision des loyers)

2 ^{ème} trimestre	2012	122,96
3 ^{ème} trimestre	2012	123,55
4 ^{ème} trimestre	2012	123,97
1 ^{er} trimestre	2013	124,25

ICC (Indice du coût de la construction)

1 ^{er} trimestre	2012	1617
2 ^{ème} trimestre	2012	1666
3 ^{ème} trimestre	2012	1648
4 ^{ème} trimestre	2012	1639

Questions de sécurité

Les cambriolages de résidences principales enregistrés par la police nationale ont augmenté de 33,2 % en 5 ans en France et de 69,5 % pour ceux enregistrés par la gendarmerie. Les actes de vandalisme tendent également à se multiplier. Dès lors, une simple tentative d'effraction au rez-de-chaussée suffit à relancer le débat sur la sécurité dans la copropriété et les solutions envisagées sous la pression des événements ne sont pas toujours les plus rationnelles ni les plus efficaces.

En effet, les questions de sécurité doivent faire l'objet d'une réflexion globale et cohérente. La multiplication des dispositifs est illusoire si les vrais problèmes ne

sont pas traités. Les systèmes limitant l'accès ou la circulation dans l'immeuble doivent être compatibles à la fois avec la sécurité incendie, les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées et l'exercice d'activités autorisées par le règlement de copropriété. Les travaux de sécurisation de l'immeuble exigent une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, l'installation de caméras de vidéosurveillance dans les parties communes nécessite en plus une déclaration à la Cnil et parfois même une autorisation de la Préfecture.

La sécurité ne s'improvise pas.

VENDRE AVEC LE CABINET ANDRE GRIFFATON : UNE VALEUR AJOUTÉE

La connaissance des immeubles que nous gérons et la confiance que vous nous avez témoignée sont les atouts majeurs qui nous auront permis, ensemble, de résister à l'enlisement du marché immobilier sur ce deuxième semestre 2012.

Connaissance et confiance, deux qualités partagées que nous retrouvons à chacune des étapes de la mise en vente, de l'estimation à la signature de l'acte de vente.

On ne mesure jamais assez les conséquences que peuvent générer des estimations faites à la légère ou simplement destinées à sceller un accord sur la vente : dévalorisation du bien proposé sur un délai trop long, perte de temps, mise en place de crédit relais.

Votre syndic ne connaît que trop l'importance de l'état d'une copropriété et la charge de ses services collectifs ; ce sont des facteurs déterminants dans l'évaluation du bien.

Choisir le cabinet ANDRE GRIFFATON pour vos transactions c'est :

- Vous décharger des formalités préalables en réunissant à votre place tous les éléments nécessaires à la vente, à savoir procès-verbaux, relevés de dépenses, règlement de copropriété, diagnostics, métrés.
- Mettre à votre disposition un important réseau d'acquéreurs et permettre de faciliter les ventes entre copropriétaires d'un même immeuble.
- Bénéficier d'un accompagnement sur mesure avec mise en relation avec des professionnels qualifiés en cas de local loué, local encombré, clefs égarées.

Plus encore en cette période incertaine, mettez toutes les chances de votre côté et faites appel au service Transaction de votre syndic afin de mener à bien, en toute transparence et sécurité l'ensemble de vos transactions et projets immobiliers.

→ Pour toutes demandes, veuillez contacter :

FRANÇOISE OU REGIS

Tel : 01 53 59 94 02

Email : contact@andregriffaton.fr



« Mieux vivre l'immobilier »

LA LETTRE DE VOTRE GESTIONNAIRE D'IMMEUBLE