

ANDRÉ GRIFFATON

4^{ème} TRIMESTRE 2013

éditorial

En cette période de rentrée, le monde bouge, votre syndic s'adapte et vous tient informés :

Pour les milliers de copropriétaires dont les syndicats de copropriété ont fait le choix d'avoir une consultation internet avec le Cabinet ANDRE GRIFFATON, le service est maintenant disponible. Gain de temps, de place, nous vous invitons vivement à adhérer à ce service lors de votre prochaine assemblée générale.

Nous abordons dans la présente note d'information des sujets qui vous concernent :

- Assurer un syndicat de copropriété devient parfois délicat du fait de la diminution de la concurrence.
- Vous pensez vendre, les règles fiscales relatives aux plus-values immobilières viennent de se détendre pour partie de manière temporaire.
- Vous n'avez pas procédé à la mise en conformité de votre ascenseur, un délai supplémentaire vient d'être accordé.

Encadrement des loyers, Garantie Universelle des Loyers, Ethique, Cécile Duflot, Ministre de l'Égalité des territoires et du logement annonce « une loi historique pour l'accès au logement ». Ce projet de loi dit ALUR doit être adopté avant la fin de l'année. Il est appelé à modifier sensiblement les rapports locatifs et l'environnement de la copropriété. Dans le cadre de notre note du premier trimestre 2014, nous vous informerons des mesures fortes mises en place.

L'ensemble du personnel de la société ANDRE GRIFFATON se joint à nous pour vous souhaiter une sereine rentrée.

Jacques-François BORREL ■

François-Emmanuel BORREL ■

UNE INFORMATION PERSONNALISÉE AU TRAVERS DU WEB

Dans notre site internet **andregriffaton.fr**, vous disposez désormais d'un **espace client protégé** qui vous donne notamment accès :

- A la situation de votre compte ainsi qu'à un historique des appels et règlements.
 - Au règlement de copropriété de votre immeuble et ses additifs, ainsi qu'aux plans en notre possession.
 - Aux procès-verbaux des assemblées générales et aux convocations numérisés.
 - Aux diagnostics relatifs aux parties communes, nécessaires en cas de vente.
 - A des formulaires : Pouvoir de représentation en assemblée générale, Constat amiable de dégât des eaux, Attestation de TVA, Autorisation de prélèvement.
 - A des fiches didactiques concernant le fonctionnement d'une copropriété.
- Même loin de chez vous, ces informations sont désormais accessibles.

Un an de plus pour sécuriser les ascenseurs

La deuxième tranche des travaux de sécurisation des ascenseurs installés avant le 27 août 2000 devait être réalisée avant le 3 juillet 2013.

Un décret publié le 25 juillet confirme le report au 3 juillet 2014 de cette date butoir. De plus, les obligations concernant la précision d'arrêt, destinées à prévenir le risque de chute dû au décalage entre le plancher de cabine et le palier d'étage, sont désormais limitées aux seuls ascenseurs des établissements recevant du public.

Assurer un syndicat de copropriété est moins aisé que par le passé

La concentration du secteur de l'assurance répond à des logiques de mutualisation et de concentration de capitaux à l'échelle mondiale.

La disparition des compagnies nationales (GAN, UAP, AGF) a privé l'Etat de la possibilité de reprendre les acteurs en faillite, qui sont désormais condamnés à leur triste sort (SPRINKS, INDEPENDANT INSURANCE, GAE). GROUPE AZUR, REALE MUTUA, COMMERCIAL UNION, GROUPE VICTOIRE, et récemment GENERALI et MACIFILIA ont disparu du paysage.

Les mutuelles classiques n'ont jamais voulu s'impliquer dans ce marché difficile, privilégiant l'assurance des appartements.

Si bien qu'il n'y a plus qu'une dizaine de compagnies encore présentes sur le marché de l'assurance immeuble, dont ACE, COVEA et QBE sur le marché des grands ensembles et ACTE, ALBINGIA, AREAS, AXA, ALLIANZ, SADA, SWISSLIFE sur le marché des immeubles traditionnels.

TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

IRL (Indice de révision des loyers)

3 ^{ème} trimestre	2012	123,55
4 ^{ème} trimestre	2012	123,97
1 ^{er} trimestre	2013	124,25
2 ^{ème} trimestre	2013	124,44

ICC (Indice du coût de la construction)

2 ^{ème} trimestre	2012	1666
3 ^{ème} trimestre	2012	1648
4 ^{ème} trimestre	2012	1639
1 ^{er} trimestre	2013	1646

EST-CE LE BON MOMENT POUR METTRE EN VENTE UN BIEN QUI N'EST PAS VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE ?

La nouvelle fiscalité sur les plus-values immobilières devrait permettre de répondre enfin à cette question par l'affirmative.

En effet, l'exonération totale est désormais acquise à l'issue d'un délai de détention de 22 ans, au lieu de 30 ans depuis le 1^{er} février 2012, (exception faite des prélèvements sociaux qui ne resteront exonérés qu'à l'issue d'un délai de détention inchangé de 30 ans.)

Par ailleurs, un abattement exceptionnel de 25 % vient d'être provisoirement accordé jusqu'au 31 août 2014.

Outre une demande récurrente de biens d'habitations, nous recensons aujourd'hui, une forte demande d'acquisition de murs de boutiques.

Nous tenons à votre disposition une clientèle solvable, capable de se décider rapidement.

Confiez la vente d'un bien à votre syndic, c'est vous dispenser d'avoir à réunir les éléments du dossier d'usage et choisir ainsi un accompagnement sur mesure et une prise en charge totale du dossier vente.

Une estimation de vos biens pourra être réalisée sur demande ; intervention et dossier d'estimation sont offerts pour toute mise en vente par nos soins (valeur 300 euros TTC).

Pour garder de vrais repères dans cette période mouvante, s'assurer ainsi d'une transaction parfaitement encadrée et efficace, contactez notre service transaction, en lien direct avec vos gestionnaires de copropriété.

➔ Pour toute demande de renseignements veuillez contacter :

FRANÇOISE OU REGIS

Tél. : 01 53 59 94 02

Email : contact@andregriffaton.fr



« Mieux vivre l'immobilier »

LA LETTRE DE VOTRE GESTIONNAIRE D'IMMEUBLE