

ANDRÉ GRIFFATON

1^{er} TRIMESTRE 2014

éditorial

Nos législateurs ont décidé, au travers de la loi ALUR, de modifier et compléter certaines dispositions relatives à la copropriété, dont le fonctionnement est régi par la loi du 10 juillet 1965.

Certes, ces nouvelles mesures ne simplifieront pas la gestion des copropriétés et n'en réduiront pas le coût de fonctionnement, mais elles ont pour objectif louable d'en rendre la gestion plus rigoureuse et plus transparente.

La loi ALUR comporte de nombreux articles et a fait l'objet de nombreux amendements, son vote a donc pris du retard. Cependant, la première navette entre l'Assemblée Nationale et le Sénat a figé certaines dispositions d'application immédiate. Nous pouvons ainsi vous présenter dès maintenant les changements qui nous paraissent les plus significatifs.

Par ailleurs, durant le mois de décembre, nous procédons à la modification de notre progiciel informatique pour le rendre compatible avec la généralisation du virement et du prélèvement européen dans le cadre de l'espace unique européen de paiement, le « Single Euro Payments Area » (SEPA), obligatoire à compter de février 2014.

Dans notre prochaine lettre, nous décrirons les autres nouvelles dispositions de la loi ALUR en matière de copropriété, après adoption de la loi.

Nous vous présentons, ainsi qu'à ceux qui vous sont chers, nos meilleurs vœux pour l'année 2014.

Jacques-François BORREL ■

François-Emmanuel BORREL ■

DES RÈGLES DE MAJORITÉ ASSOULIES POUR FACILITER L'ADOPTION DE CERTAINES DÉCISIONS

La majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 sera désormais applicable lorsqu'il s'agit de répondre à une obligation :

- les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble et à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants ;
- les modalités de réalisation des travaux rendus obligatoires par les lois et décrets, ou un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité et notifié au Syndic ;
- les modalités de réalisation des travaux prescrits par les communes

ou les établissements publics de coopération intercommunale dans le cadre des opérations de restauration immobilière suite à une déclaration d'utilité publique ;

- les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La majorité de l'article 24 s'appliquera également pour :

- l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité ;
- les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires

par les modifications législatives et réglementaires ;

- la décision d'engager le diagnostic de performance global.

La majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 sera applicable pour :

- les travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;
- la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau.

Cependant, le second vote à l'article 25-1 ne s'appliquera pas pour ces deux décisions.

Autres dispositions importantes d'application immédiate après vote de la loi ALUR

- Interdiction d'avancer des fonds au Syndicat, sauf si le Syndic est provisoire.
- Interdiction faite au syndic de renoncer à son mandat sans respecter un préavis de trois mois.
- Si le Syndic est empêché, le Président du Conseil syndical peut convoquer une Assemblée Générale pour désigner un nouveau Syndic.
- S'il y a carence du Syndic et sauf dispositions du règlement de copropriété, une décision de justice peut désigner un Administrateur provisoire.
- L'élection d'un nouveau Syndic met fin au mandat du Syndic en cours.
- Lorsque le chauffage et la production d'eau chaude sont des charges collectives, une note d'information sur les modalités de calcul du chauffage et de la production d'eau chaude sanitaire doit être mise à la disposition des copropriétaires dans le cadre de la consultation des pièces justificatives avant la tenue de l'assemblée générale.
- Lorsque l'Assemblée Générale se prononce sur la saisie immobilière, la voix du copropriétaire concerné n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité.
- Au cours de l'opposition, le Notaire libère les fonds dès l'accord entre le Syndic et le vendeur ; à défaut d'accord et dans un délai de six mois à compter de l'opposition et sans contestation judiciaire de celle-ci, le Notaire verse les sommes au Syndicat.
- Obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile : les Copropriétaires occupants et non occupants devront chaque année remettre au Syndic une attestation de leur assureur.

TRANSACTION

Le marché immobilier reste un des sujets de prédilection de la presse.

Comment se repérer aujourd'hui au milieu du flot d'informations parfois contradictoires ?

Faut-il vendre ou louer ? Comment vendre un bien occupé ? Comment calculer un rendement locatif ?

Comment s'assurer d'être parfaitement en conformité avec les nouvelles règles édictées, comment anticiper afin de prendre la meilleure décision ?

Le cabinet ANDRE GRIFFATON vous accompagne dans votre réflexion et vos démarches et met à votre disposition un interlocuteur différent afin de professionnaliser cet accompagnement.

Le marché évolue, notre société se structure :

■ Pour toutes questions relatives à la gestion de vos biens, contactez : **Mme SAUVAGE**

■ Pour toutes questions relevant plus précisant de la location, contactez : **Melle NOGARET ou Mme PORLON**

■ Pour toutes questions relatives à la transaction, contactez : **Mme SEGAL ou Melle BOURRELLIS**

Par ailleurs, votre gestionnaire répondra à toutes les questions sur votre copropriété. N'hésitez pas à le contacter, ses coordonnées sont rappelées sur chacun de nos courriers.

TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

IRL (Indice de révision des loyers)

4 ^{ème}	trimestre 2012	123,97
1 ^{er}	trimestre 2013	124,25
2 ^{ème}	trimestre 2013	124,44
3 ^{ème}	trimestre 2013	124,66

ICC (Indice du coût de la construction)

3 ^{ème}	trimestre 2012	1648
4 ^{ème}	trimestre 2012	1639
1 ^{er}	trimestre 2013	1646
2 ^{ème}	trimestre 2013	1637



« Mieux vivre l'immobilier »