



COPROPRIETE

LA SITUATION FINANCIERE DE LA COPROPRIETE DOIT ETRE CONNUE DE L'ACQUEREUR AVANT DE POUVOIR OBTENIR SON ENGAGEMENT

La pression consumériste a légitimement rendu obligatoire que l'acquéreur d'un lot de copropriété soit correctement informé de la santé financière du syndicat préalablement à toute signature.

La loi ALUR fait obligation au notaire, avant signature d'une promesse de vente, de présenter à l'acquéreur copie du procès-verbal de chacune des assemblées générales des 3 dernières années, l'état global des impayés de charges au sein du syndicat, et la dette de la copropriété vis-à-vis des fournisseurs.

Ces éléments pourront constituer un outil efficace mis à la disposition tant de l'acquéreur que du vendeur dans le cadre de la négociation du prix de vente.

Vous serez pénalisé si la copropriété fait le choix de budgets et avances permanentes de trésorerie chroniquement insuffisants, et si le recouvrement des charges impayées n'est pas fait avec la célérité nécessaire.

Vous tirerez bénéfice du choix d'un professionnel sérieux et compétent.

Cette nouvelle disposition s'appuie sur l'article n° 65-557 du 10 juillet 1965, modifié par les dispositions de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014:

«1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ;

2° Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;

c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs

d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot. »

Nous sommes à votre disposition :
Par mail : privilege@andregriffaton.fr



GESTION LOCATIVE

QUEL EST LE DEVENIR D'UN BAIL D'HABITATION EN CAS DE DECES DU LOCATAIRE OU DE L'ABANDON DES LIEUX PAR CELUI-CI ?

La règle générale est que le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier.

Cependant ce principe général est assorti d'exceptions qu'il est utile de connaître :

Le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ont droit à voir le bail transféré à leur profit.

Pour les ascendants, le concubin notoire ou des personnes à charge, il en est de même s'ils vivaient avec lui depuis au moins un an.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

Le titulaire du bail qui abandonne les lieux reste tenu au titre de ses obligations contractuelles; il y a cependant lieu d'en relativiser la portée qui est limitée à la capacité de l'y contraindre.

Une personne vivant dans les lieux depuis plus d'un an au jour du décès du titulaire du bail ou de l'abandon des lieux par celui-ci, peut revendiquer le transfert du bail à son profit s'il démontre avoir été pendant cette période à sa charge.

Nous sommes à votre disposition :

privilege@andregriffaton.fr



TRANSACTION

SERVICE ANDRE GRIFFATON PRIVILEGE

Le cabinet André Griffaton a créé le service «Privilège» dédié aux copropriétaires qui désirent vendre leur bien rapidement, au bon prix et sans soucis grâce aux moyens et réseau du cabinet.

Administrant près de 10.000 lots principaux de copropriété, le cabinet André Griffaton se positionne au cœur de vos projets immobiliers parisiens et rapproche l'offre de la demande depuis plus d'un demi-siècle.

Vous bénéficiez pour la vente d'un bien, outre la publication sur les principaux sites internet professionnels, d'une communication personnalisée auprès de tous les copropriétaires que nous administrons via la lettre *André Griffaton Privilège*. L'information que nous délivrons est précise, détaillée, elle met en avant les caractéristiques essentielles du bien tant du point de vue de l'expert immobilier, que du gestionnaire de la copropriété, mais aussi d'un architecte qui éclaire également le candidat acquéreur sur le potentiel.

Ce moyen de communication très performant est prioritairement réservé aux mandats confiés en exclusivité au Cabinet André Griffaton à un prix de marché confirmé par étude comparative dont les données sont issues de la base professionnelle de la chambre des Notaires de Paris.

La lettre *André Griffaton Privilège* est la garantie d'une information de qualité, synthétisant dans une seule communication les données du gestionnaire de copropriété (procès verbaux, règlement de copropriété, carnet d'entretien de l'immeuble), de la comptabilité, (charges, créances en cours, budget travaux), du responsable transaction (valeur vénale, prix de marché, informations fiscales) et enfin de l'architecte.

Vous êtes vendeur d'un bien et souhaitez bénéficier des services à la carte du cabinet André Griffaton :

- mandat exclusif prix marché : dossier d'estimation et diagnostics offerts, communication tous supports, mise à disposition du fichier demandes acquéreurs, + Lettre André Griffaton Privilège.
- Mandat simple : dossier d'estimation offert, communication sur des sites professionnels internet et mise à disposition du fichier de demandes acquéreurs du cabinet.
- Estimation pour succession, donation, ISF : dossier sous 48 heures, facturées 300€ TTC, remboursés dans le cas d'une mise en vente différée dans un délai d'un an.

Nous sommes à votre disposition :

Par mail : privilege@andregriffaton.fr
Téléphone : Mme BOURRELLIS 01 53 59 94 02