



COPROPRIETE

Les nouveaux textes applicables et leurs conséquences

Les normes européennes créent de nouvelles contraintes d'harmonisation dont le respect de la norme SEPA pour la gestion bancaire.

Les normes environnementales augmentent les contraintes en copropriété et obligent à la réalisation de nouveaux diagnostics.

Contrairement à ce qui a été annoncé par certains journalistes la loi ALUR n'a pas été abrogée ou « détricotée » et les quelques deux cents décrets d'application seront progressivement publiés. Les prochains décrets, attendus avant la fin de l'année, sont notamment relatifs à la création d'un contrat de mandat de syndic « type » obligatoire.

Sont attendus les décrets relatifs à la gestion des archives, l'immatriculation des copropriétés, au contenu de l'Extranet, du procès-verbal d'assemblée générale abrégé à communiquer aux occupants des copropriétés.

Le cabinet André Griffaton adapte son outil informatique, investit dans de nouveaux logiciels. Son coût annuel est de l'ordre de 100 000 euros.

Nous sommes à votre disposition :

privilege@andregriffaton.fr



GESTION LOCATIVE

Honoraires de location plafonnés

Le décret relatif aux plafonds de la part « locataire » des honoraires a été publié le 06 août 2014 au Journal Officiel.

La loi ALUR a posé le principe selon lequel les honoraires liés à la mise en location d'un logement sont à la charge exclusive du bailleur. Sont partagées entre le bailleur et le locataire les prestations suivantes :

- organisation des visites,
- constitution du dossier,
- rédaction du bail,
- établissement de l'état des lieux d'entrée.

Ainsi à Paris (classé en zone A Bis), les trois premières prestations liées à la visite, à la constitution du dossier et à la rédaction du bail sont fixées à 12 euros TTC/m² pour la part locataire.

La prestation d'établissement de l'état des lieux d'entrée s'élève à 3 euros TTC/m² pour la part locataire.

La part du bailleur reste libre mais ne peut être inférieure à celle du locataire.

La date d'entrée en vigueur est fixée au 15 septembre 2014.

Vous souhaitez louer ou remettre en location un bien, nous sommes à votre disposition pour répondre à vos interrogations :

privilege@andregriffaton.fr

Pascale LEFEVRE : 01.45.48.84.11



TRANSACTION

Signature de l'avant-contrat

Vous décidez de vendre un bien en copropriété. Avant de le confier à une agence immobilière, depuis le 24 mars 2014 (loi ALUR), n'oubliez pas que vous devez collecter plusieurs documents à produire à l'acquéreur avant la signature de l'avant-contrat (ex promesse de vente) dont :

- Le règlement de copropriété et état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant s'ils ont été publiés,
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années,
- Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes,
- Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et de votre compte.

Ces renseignements sont disponibles gratuitement à partir de l'Extranet mis à votre disposition par la société André Griffaton ou au travers des documents que nous vous avons adressés.

Vous vous posez des questions, n'hésitez pas à nous contacter, nous vous apportons les réponses.

Nous sommes à votre disposition :

privilege@andregriffaton.fr

Téléphone: 01.53.59.94.02