



COPROPRIETE

COMPTES BANCAIRES SEPARES

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR vient profondément modifier la gestion des fonds de trésorerie en copropriété.

Elle impose l'ouverture d'un compte bancaire séparé aux copropriétés de plus de 15 lots principaux et pour les autres, à moins d'un compte bancaire séparé, impose un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat, ce qui en pratique comporte les mêmes contraintes.

Cette disposition entre en vigueur dans le délai d'un an à compter de la promulgation de la loi, soit le 26 mars 2015. Elle s'applique aux mandats en cours à compter de leur renouvellement.

La société ANDRE GRIFFATON SA a pris le parti d'ouvrir un compte bancaire séparé pour l'ensemble des copropriétés dont elle est syndic à compter du 1er janvier 2015. Ceci correspond si ce n'est au début d'un exercice comptable, au début du trimestre où la mesure sera d'application obligatoire.

Pour mémoire, son contrat de mandat prévoyait déjà la mise en œuvre du compte bancaire séparé avec des honoraires distincts.

ANDRE GRIFFATON SA a obtenu de la part de l'établissement bancaire la gratuité des frais d'ouverture, et de tenue de compte. Les chèques seront désormais à établir à l'ordre du « syndicat des copropriétaires » suivi de l'adresse de l'immeuble.

Nous nous permettons de vous rappeler notre communication dans la lettre Privilège du 2^e trimestre 2014 ayant trait à l'obligation pour tous les copropriétaires y compris non occupants de s'assurer contre les risques de responsabilité civile.

Nous vous rappelons également l'obligation d'installer dans chaque logement un détecteur de fumée au plus tard le 8 mars 2015. Nous vous conseillons de choisir un modèle avec une pile d'une durée de vie de 10 ans et vous rappelons que cet appareil doit être vissé et non collé au plafond.

Vous avez besoin de conseils relatifs à la gestion ou à la vente d'un bien que vous possédez ?
Sachez que vous pouvez nous rencontrer sur rendez-vous le soir à partir de 17h et notamment le soir de votre assemblée générale.

N'hésitez plus – Appelez-nous

privilege@andregriffaton.fr

01 45 48 84 11



GESTION LOCATIVE

ACCESSIBILITE LOCAUX HORS HABITATION

La loi du 11 février 2005 a posé le principe de l'accessibilité des personnes handicapées (tous les handicaps sont concernés : moteur, visuel, auditif, mental) à tous les bâtiments, établissements recevant du public (dit ERP) ou lieux de travail.

L'article 1^{er} de la loi d'habilitation n° 2014-789 du 10 juillet 2014 et l'ordonnance du 26 septembre 2014 viennent la préciser. Un agenda appelé d'accessibilité programmée est mis en place : tous les propriétaires ou exploitants de tels espaces doivent déposer un dossier de travaux avant le 27 septembre 2015.

Ceci concerne en premier lieu les locaux commerciaux ou professionnels. Des dérogations à ces travaux d'accessibilité sont possibles pour les constructions existantes comme la conservation du patrimoine architectural, le coût de ces travaux (disproportionné par rapport au chiffre d'affaires de cet ERP), ou un vote contre en assemblée générale pour un bâtiment à usage principal d'habitation.

ANNONCES BIENS A LOUER :

Vous pouvez nous contacter si un proche est à la recherche d'un bien à louer dans les 5^e, 6^e, 7^e arrondissements. Nous disposons chaque mois d'une dizaine de locations à pourvoir, ainsi que des emplacements de parking.

LOI ALUR :

De nombreux décrets sont encore à paraître ces prochains mois. Louer sans intermédiaire, dorénavant, nécessite davantage de temps et peut devenir à risques pour le propriétaire, risques financiers ou juridiques. Choisir un professionnel de la gestion locative vous assure le meilleur rendement possible de votre bien dans le respect de la législation en cours et ses honoraires sont déductibles des revenus fonciers.

Vous voulez nous en parler ? Rencontrons-nous

privilege@andregriffaton.fr

Pascale LEFEVRE : 01 45 48 84 11



TRANSACTION

TENDANCE DU MARCHÉ IMMOBILIER PARISIEN

Comment se positionner aujourd'hui sur un marché immobilier à tendance baissière certes, mais dont les prix demeurent élevés ?

Vendre, acheter, est-ce le bon moment ?

Autant de questions que vous vous posez et auxquelles nous pouvons vous aider à répondre.

Quelques lignes directrices à retenir afin de mieux comprendre la situation actuelle :

1° Une tendance générale à la baisse des prix se confirme et devrait faire passer le prix du m² parisien au 1^{er} trimestre 2015 sous la barre des 8 000 euros par m².

2° On constate de très fortes disparités entre les arrondissements parisiens et entre les appartements d'un même quartier. Le moindre défaut d'un bien entraîne une forte décote.

3° Le marché est devenu un marché d'acquéreurs. Ces derniers rationalisent leur recherche.

Par ailleurs, la pénurie en logements locatifs associée à la baisse constante des taux d'intérêt permet de maintenir un certain équilibre et de freiner le recul des prix qui suit une pente descendante mais relativement douce.

Vous vous interrogez sur l'opportunité de vendre un bien ou de procéder à certains arbitrages sur votre patrimoine immobilier ? Notre service transaction est à votre disposition pour vous recevoir et vous accompagner dans vos démarches.

transaction@andregriffaton.fr

Téléphone : 01.53.59.94.02