



## **COPROPRIETE**

### **COPROPRIETE ET LOI MACRON**

La loi n°2015-990 du 6 août 2015 (dite Loi Macron) parue au Journal officiel du 7 août, vient modifier certaines dispositions régissant le droit de la copropriété :

L'obligation de mise en concurrence des syndicats par le conseil syndical a été révisée. Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic. Le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question devra obligatoirement être inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

Lorsqu'un immeuble n'est pas équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, toute proposition émanant d'un opérateur de communications électroniques d'installer de telles lignes en vue de permettre la desserte de l'ensemble des occupants est inscrite de droit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. L'assemblée générale est tenue de statuer sur toute proposition. La décision d'accepter cette proposition est acquise à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. La loi permet à l'assemblée générale de donner mandat au conseil syndical de se prononcer sur toute proposition d'un opérateur. Tant qu'une telle installation n'a pas été autorisée, l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte de droit un projet de résolution donnant au conseil syndical un tel mandat.



## GESTION LOCATIVE

### DECRET DE BLOCAGE DES LOYERS

A Paris, depuis le 1<sup>er</sup> août, est entré en vigueur le décret 2015-931 du 29 juillet 2015. Il s'applique aux nouvelles locations mais aussi aux renouvellements de baux et concerne aussi bien les logements nus les logements meublés.

L'arrêté préfectoral, après avoir déterminé les 14 secteurs géographiques regroupant les 20 arrondissements de Paris, fixe, par m<sup>2</sup> de surface habitable, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, en fonction du nombre de pièces, de la date de construction et du type de location (meublée ou non).

Un complément de loyer peut être appliqué au loyer de référence majoré pour un appartement présentant des caractéristiques spécifiques de localisation ou de confort (en comparaison avec des logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique) qui devront être mentionnés dans le bail. Le locataire dispose d'un délai de 3 mois après la signature pour contester ce complément de loyer auprès de la commission départementale de conciliation.

En cas de renouvellement de bail à compter du 1<sup>er</sup> août 2015, le bailleur peut réévaluer le loyer si celui-ci est inférieur au loyer de référence minoré en respectant un certain formalisme. Le locataire peut engager une action en diminution de son loyer s'il est supérieur au loyer de référence majoré.

Vous accompagner est notre métier,

[privilege@andregriffaton.fr](mailto:privilege@andregriffaton.fr)

Pascale LEFEVRE : 01 45 48 84 11



## TRANSACTION

### LA RENTREE DE L'IMMOBILIER : CE QU'IL FAUT SAVOIR EN MATIERE DE TRANSACTION

Afin de reprendre le fil de l'actualité immobilière, nous vous informons des dernières nouveautés juridiques votées pendant l'été.

**Ainsi, La loi Macron du 6 août 2015 a porté le délai de rétractation de l'acheteur à dix jours à compter du 8 août 2015, alors qu'il était auparavant de sept jours.**

L'acheteur bénéficie d'un droit de rétractation de dix jours qu'il peut exercer sans avoir besoin de justifier d'un motif particulier. Tout acheteur particulier (non professionnel) qui achète son logement en bénéficiant, que la transaction soit conclue entre particuliers ou devant notaire. Cela permet à l'acheteur de revenir sur sa décision sans aucune pénalité. Lorsqu'il est fait usage du droit de rétractation, dans la plupart des cas, la recherche d'un nouvel acquéreur doit être recommencée intégralement, avec toutes les conséquences pour le vendeur qui perd la certitude du prix de vente et de la date de disponibilité des fonds dont il avait parfois un urgent besoin.

Afin d'éviter au maximum les conséquences parfois très problématiques pour un vendeur qui avait prévu de réaffecter le produit de la vente à une autre acquisition, il est fondamental, non seulement de se constituer un dossier des plus renseignés sur le bien et l'immeuble, mais aussi de savoir poser les bonnes questions afin de mesurer et l'intérêt et la solvabilité d'un acquéreur potentiel.

C'est pour cela que nous avons mis à votre disposition un service TRANSACTION qui, de par sa parfaite connaissance des immeubles que nous gérons et de par l'important réseau d'acheteurs de confiance, nous a permis de parvenir à un taux de réalisation de nos transactions proche des 100 %.

Par ailleurs, de par la justesse de nos estimations, plus de 90 % de nos mandats de vente se sont vendus dans un délai allant de 3 semaines à trois mois au prix de notre évaluation.

Nous sommes donc heureux de mettre à votre disposition notre savoir-faire en matière d'évaluation de vos biens ainsi que tous les outils nécessaires à l'aboutissement de vos transactions dans les meilleurs délais et le respect des dernières obligations légales.

Pour tous renseignements, contactez-nous :

[transaction@andregriffaton.fr](mailto:transaction@andregriffaton.fr)

Téléphone: 01.53.59.94.02