

## ANDRÉ GRIFFATON SA

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2009

éditorial

La crise financière et la crise économique inquiètent, les copropriétaires nous interrogent sur la valorisation de leur patrimoine immobilier et nous tenons plus que jamais à délivrer une information objective, claire et complète. Pour vous, dont nous administrons les biens, le contexte est certainement plus serein que pour ceux qui n'ont pas pris la précaution d'investir pour partie dans la pierre.

**Oui, la pierre est une réelle valeur refuge dans le temps.**

**Oui, le bien immobilier judicieusement choisi reste un placement fiable quel que soit l'état du marché.**

**Oui, enfin, dans un contexte où l'avenir des retraites est incertain, il existe des solutions qui permettent de gagner sur tous les tableaux : valorisation du capital, optimisation de la fiscalité, maintien des revenus.**

En ce début d'année, toute l'équipe du cabinet André Griffaton est à vos côtés pour vous accompagner dans la gestion de votre patrimoine en vous offrant le meilleur des services. Pour cela, nous avons souhaité vous interroger sur votre niveau de satisfaction et vos attentes, dans le cadre d'une courte enquête jointe à la présente.

En nous la retournant, vous nous permettrez de réaliser notre vœu le plus cher en ce début d'année : protéger au mieux vos intérêts quelles que soient les circonstances.

**Bonne année à tous,**

Jacques-François BORREL ■

### L'INFORMATION, CLEF DE LA CONFIANCE

*L'information est omniprésente dans la vie moderne. Critère déterminant lorsque les consommateurs effectuent leurs choix, elle est également essentielle dans l'application du principe de précaution. Pour le législateur, les copropriétaires comme les locataires sont avant tout des consommateurs en droit d'être informés sur l'état du bien immobilier et sur sa gestion. La loi SRU de décembre 2000 marque le point de départ d'une série de mesures et d'obligations nouvelles visant à améliorer cette information que l'administrateur de biens est, le plus souvent, amené à produire et à transmettre.*

#### **Un suivi plus précis de la gestion.**

**La transparence de la gestion est une attente majeure de la part des copropriétaires, et le gage d'une confiance durable.**

La liste exhaustive des prestations de gestion courante incluses dans le contrat de syndic identifie clairement les prestations qu'il est légitime de proposer et de facturer. En revanche, elle ne permet toujours pas aux copropriétaires d'apprécier pleinement l'étendue des missions et des

compétences à la fois techniques, juridiques et financières nécessaires à la gestion d'un immeuble.

La nouvelle comptabilité des copropriétés a marqué, elle aussi, un progrès significatif dans l'information des copropriétaires moyennant, de la part du syndic, un investissement important en formation et en moyens informatiques. La distinction entre les charges courantes et les dépenses de travaux ou exceptionnelles permet ainsi de mieux connaître le coût de fonctionnement « normal » de l'immeuble alors que l'information spécifique sur

les travaux facilite le suivi et le contrôle de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale.

#### **Une information plus complète sur l'état du bien**

**À la vente comme à la location, les diagnostics techniques obligatoires se sont multipliés** et représentent une charge en temps, en coût et en responsabilité, pour le copropriétaire et son syndic comme pour le bailleur et son gestionnaire.

>>

>>

Les informations concernant les parties communes sont fournies par le syndic qui devra donc faire appel à des professionnels certifiés, analyser les résultats, les gérer et éventuellement faire voter les travaux nécessaires en cas de risque identifié.

Vécus comme autant de contraintes, les diagnostics techniques présentent cependant un intérêt certain pour l'information des futurs occupants ou propriétaires d'un logement : ils évitent les mauvaises surprises et **devraient contribuer progressivement à l'amélioration des conditions de sécurité et de confort des biens mis sur le marché.**

Mis à contribution lors de l'établissement des diagnostics techniques, le syndic l'est aussi pour transmettre au notaire l'état daté exigé lors de la vente d'un lot.

**Dans tous les cas, la qualité de l'information est indissociable de la qualité des prestations. La transparence est à la fois synonyme de compétence et de professionnalisme.**

## Une contribution additionnelle de 1,1% sur les revenus fonciers

À partir du 1<sup>er</sup> juin 2009, le revenu de solidarité active (RSA) remplacera les minima sociaux et autres dispositifs de retour à l'emploi. L'effort supplémentaire de 1,5 milliard d'euros par rapport aux dépenses actuelles sera financé par une taxation supplémentaire de 1,1 % des revenus du capital. Les revenus fonciers sont directement concernés : les contributions sociales passeront de 11 % à 12,1 %.

### TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

#### IRL (Indice de révision des loyers)\*

|                            |      |        |
|----------------------------|------|--------|
| 4 <sup>ème</sup> trimestre | 2006 | 112,77 |
| 1 <sup>er</sup> trimestre  | 2007 | 113,07 |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre | 2007 | 113,37 |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre | 2007 | 113,68 |
| 4 <sup>ème</sup> trimestre | 2007 | 114,30 |
| 1 <sup>er</sup> trimestre  | 2008 | 115,12 |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre | 2008 | 116,07 |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre | 2008 | 117,03 |

\* Pour les baux d'habitation à usage principal ou mixte, des meublés

#### Indice INSEE du coût de la construction \*

|                            |      |      |
|----------------------------|------|------|
| 3 <sup>ème</sup> trimestre | 2006 | 1381 |
| 4 <sup>ème</sup> trimestre | 2006 | 1406 |
| 1 <sup>er</sup> trimestre  | 2007 | 1385 |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre | 2007 | 1435 |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre | 2007 | 1443 |
| 4 <sup>ème</sup> trimestre | 2007 | 1474 |
| 1 <sup>er</sup> trimestre  | 2008 | 1497 |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre | 2008 | 1562 |

\* Pour la révision des loyers des baux commerciaux.

## Prix de l'immobilier : Paris se distingue encore

Épargné en 2008, le marché parisien s'est néanmoins régulé, ne laissant plus de place pour les appartements surévalués. Les vendeurs - en acceptant la notion de prix de marché - réalisent leurs transactions dans les meilleures conditions.

Ceux qui restent arc-boutés sur des prix établis il y a six mois, risquent de prendre de plein fouet la forte chute attendue en 2009 et de devoir vendre au plus bas.

Ne compromettez pas vos projets immobiliers, réactualisez tout de suite l'estimation de vos biens en prenant contact avec :

Françoise SEGAL

adb TRANSACTION  
PARIS

67, rue de Miromesnil - 75008 Paris

Tél. 01 58 56 44 44 - Fax : 01 58 56 44 45

contact@adbparis.com

Consultez nos offres transaction et location sur [www.adbparis.com](http://www.adbparis.com)

## Modalité de fermeture des copropriétés précisée

Depuis la loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance, la fermeture des portes d'accès aux immeubles est devenue la règle générale. Les modalités d'ouverture des portes doivent être votées par l'assemblée générale à la double majorité de l'article 26.

En précisant que la fermeture totale de l'immeuble, par exemple en l'absence d'interphone, doit être « compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété », la loi ajoute une nouvelle contrainte : « la décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante ».

Dans sa recommandation n°25 du 1<sup>er</sup> juillet 2008, la Commission relative à la copropriété recommande notamment au syndic de soumettre les modalités d'ouverture à chaque assemblée générale lorsque le dispositif existant n'est pas compatible avec l'exercice d'une activité, mais de s'en tenir aux modalités « strictement nécessaires », de « veiller à ce que la proposition précise tant les périodes d'ouverture (mois, jour et heures) que le dispositif technique mis en place » et d'en informer les copropriétaires. En l'absence de dispositif de fermeture de l'immeuble, la Commission recommande de ne pas faire voter de modalités d'ouverture des portes.

Découvrez

[andregriffaton.fr](http://andregriffaton.fr)

notre nouvelle plate-forme internet