

## ANDRÉ GRIFFATON SA

4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2009

éditorial

Ce trimestre le train des réformes gouvernementales a épargné la copropriété et personne ne s'en plaindra.

Les nouvelles préoccupations sont relatives à la continuité du service dans le cadre d'une pandémie, le respect des engagements financiers pendant la crise.

La bonne nouvelle est la baisse provisoire du coût du crédit qui constitue une réelle opportunité pour constituer une épargne.

Jacques-François BORREL ■

### S'ORGANISER FACE AU RISQUE DE LA GRIPPE A

*Maîtriser les conséquences d'une pandémie grippale est l'affaire de tous.*

*Le Cabinet André Griffaton prendra les mesures qui s'imposent pour assurer la continuité des activités et ne doute pas de la compréhension de tous ses clients pour lui permettre de travailler à effectif réduit avec le maximum d'efficacité, notamment en adaptant ses modes de communication.*

#### Assurer la continuité du fonctionnement de la copropriété

Même en cas de forte épidémie, il faut continuer d'encaisser les charges, payer les salaires des employés de l'immeuble, régler dans les délais les factures des fournisseurs ou faire réaliser les réparations urgentes...

**Le Cabinet André Griffaton adaptera son organisation**, en recourant par exemple au télétravail pour assurer la continuité du savoir-faire avec les collaborateurs retenus chez eux.

Plus que jamais, pendant cette période, **des priorités devront être établies** afin de concentrer nos efforts sur le plus urgent. Il est possible que certains travaux prévus soient reportés en termes de délais. De plus, les effectifs présents au cabinet étant réduits, **nous vous demanderons de**

**limiter les appels téléphoniques, les communications par mail au strict nécessaire** et d'éviter les visites à nos bureaux.

#### Limiter la contamination par des mesures de prévention

Au plus fort de l'épidémie, il sera important de freiner la contagion en évitant tous types de réunions lorsqu'il existe des alternatives. **Les réunions** de conseils syndicaux et assemblées générales **pourront donc être différées** tout comme les rendez-vous à nos bureaux et les réunions de chantiers.

Un bon de commande pour dotation d'un kit de masques et gel sera joint à l'envoi du prochain bulletin de paie de chaque concierge et employé(e) d'immeuble titulaire, qui avant de nous en faire retour, devra le faire viser par un membre du Conseil Syndical.

#### Coût des crédits immobiliers en baisse

Après des mois de hausse, les taux des crédits immobiliers sont repassés sous la barre des 5% depuis décembre 2008. En juin 2009, les taux moyens se retrouvent ainsi à 4,14%, en dessous de leur niveau de juin 2007.

Sur le deuxième trimestre 2009, 8 prêts sur 10 bénéficient d'un taux d'intérêt compris entre 3,50% et 4,50%. Il y a seulement six mois, plus de 72% des crédits immobiliers étaient assortis de taux supérieurs à 5%. Dans le même temps, l'Observatoire Crédit Logement/CSA note un raccourcissement de la durée moyenne des prêts qui se situe maintenant en dessous de 18 ans sur le deuxième trimestre 2009.

Cette tendance favorable aux emprunteurs devrait permettre aux Français de réaliser leur rêve de devenir propriétaires.

## Retards de paiement et impayés de charges : un handicap pour la copropriété

*Les retards de paiement tendent à se multiplier en période de crise économique. Pénalisants pour toutes les entreprises, ils le sont encore plus pour la copropriété qui est soumise à une réglementation très contraignante.*

### Des enjeux importants pour la copropriété

En effet, le syndic n'a pas le droit d'avancer de l'argent pour la copropriété. Les factures des fournisseurs doivent donc être réglées avec la trésorerie du syndicat, dont les comptes ne peuvent pas être débiteurs. D'où l'importance de ne pas voter des budgets trop étroits afin de disposer d'une trésorerie suffisante.

La législation récente apporte de nouvelles exigences. **La loi de modernisation de l'économie (LME) de 2008 a réduit les délais de paiement aux entreprises et augmente le taux des pénalités de retard.**

La copropriété doit donc payer rapidement ses fournisseurs sous peine d'alourdir ses charges. Par ailleurs, en 2009, la loi Boutin de mobilisation pour le logement a instauré une procédure d'alerte lorsque le montant des impayés de charges atteint le quart du budget de la copropriété.

### Des charges supplémentaires pour les copropriétaires débiteurs

Le syndic est chargé du recouvrement des charges qui permet de financer des dépenses indispensables au bon fonctionnement et à l'entretien de l'immeuble.

Les actions, amiables puis judiciaires, prévues en cas de retard ou d'impayés (mise en demeure, commandement d'huissier, saisine du tribunal d'instance...) entraînent des frais supplémentaires pour le copropriétaire débiteur.

**Il est donc de l'intérêt de chacun de veiller à régler ses charges sans retard.**

## Immobilier parisien : une rentrée dans le calme

Après une stagnation des prix sur le marché de l'immobilier parisien celui-ci vient d'enregistrer une baisse de l'ordre de 8 %.

Les appartements mis en vente au prix du marché trouvent leurs acquéreurs dans des délais raisonnables. La baisse du nombre de mutations dans le patrimoine que nous administrons a été de 28 % sur la dernière année.

### Les taux d'intérêts sont au plus bas.

Dans ce contexte, nous ne pouvons que conseiller à tous ceux qui hésitent de ne pas reporter encore leurs décisions de mettre en vente ou se porter acquéreur.

**Vendeurs ne prenez pas le risque de voir les prix continuer à baisser.**

**Acquéreurs ne différez pas votre achat alors que les taux d'intérêts ne peuvent que remonter. Attendre une baisse des prix c'est prendre le risque d'un emprunt plus cher.**

Faites nous part dès à présent de vos projets en appelant le : **01 53 59 94 02** pour être mis en relation avec notre conseillère transaction.

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)

## TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

### IRL (Nouvel indice de révision des loyers)\*

1 <sup>er</sup>	trimestre	2008	115,12
2 <sup>ème</sup>	trimestre	2008	116,07
3 <sup>ème</sup>	trimestre	2008	117,03
4 <sup>ème</sup>	trimestre	2008	117,54
1 <sup>er</sup>	trimestre	2009	117,70
2 <sup>ème</sup>	trimestre	2009	117,59

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

### ICC (Indice du coût de la construction)\*

4 <sup>ème</sup>	trimestre	2007	1474
1 <sup>er</sup>	trimestre	2008	1497
2 <sup>ème</sup>	trimestre	2008	1562
3 <sup>ème</sup>	trimestre	2008	1594
4 <sup>ème</sup>	trimestre	2008	1523
1 <sup>er</sup>	trimestre	2009	1503

\* Pour la révision des loyers des baux commerciaux.

Retrouvez-nous sur  
[andregriffaton.fr](http://andregriffaton.fr)