

## ANDRE GRIFFATON SOMMAIRE & LEGENDRE

3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2010

éditorial

### *De nouveaux changements en copropriété*

Le monde de la copropriété inspire énormément nos législateurs. Il suffit de comptabiliser le nombre de lois, de décrets et d'arrêtés qui ont noirci les pages du Journal Officiel ces dernières décennies.

Visant à une plus grande transparence, les règles portant sur les immeubles en copropriété viennent à nouveau d'évoluer.

Les deux derniers textes réglementaires parus sont l'arrêté du 19 mars et le décret du 20 avril 2010.

Détaillons les changements principaux introduits par ces deux textes.

L'été est maintenant là ! Il est bien venu.

Nous vous souhaitons un bon été.

Jacques-François BORREL ■

François-Emmanuel BORREL ■

## LES MESURES PRISES AU PRINTEMPS 2010

### Les nouveautés du contrat de syndic

L'avis du Conseil National de la Consommation (CNC) du 27 septembre 2007 a énoncé une liste des prestations de gestion courante devant figurer dans le contrat de syndic.

Cette liste minimale est reprise, avec quelques changements, par l'**arrêté du 19 mars 2010. Il fixe les prestations de gestion courante à inclure, à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2010, dans le forfait de base payé chaque année par les copropriétaires. Toute prestation hors forfait devra être mentionnée dans le contrat de syndic.**

Parmi ces dispositions, les polices d'assurance devront être souscrites au nom du syndicat et "avec l'accord préalable" de celui-ci, donc soumises au vote de l'assemblée générale.

### Des précisions pour la procédure d'alerte

Devant l'impossibilité qu'ont parfois les syndicats de régler les factures liées au bon fonctionnement de la copropriété, la Loi Boutin du 25 mars 2009 a instauré une procédure d'alerte pour les syndicats de copropriétaires en « pré-difficultés ».

Lorsqu'à la clôture des comptes, les impayés représentent 25 % des sommes exigibles au titre du budget prévisionnel

et des travaux votés en dehors du budget prévisionnel, le syndic pourra saisir sur requête le président du Tribunal de Grande Instance (TGI). Cette procédure est également ouverte aux copropriétaires et aux créanciers du syndicat sous certaines conditions.

Le président du TGI désigne alors un mandataire ad hoc qui, dans un délai de 3 mois, renouvelable une fois, doit adresser un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier, voire assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que les résultats des actions de médiation ou de négociation éventuellement menées.

**Le nouveau décret du 20 avril 2010 (applicable depuis le 1<sup>er</sup> juin), vient préciser, entre autres, le périmètre des impayés à prendre en compte, les modalités d'information du conseil syndical et les possibilités d'assistance du mandataire par un technicien de son choix.**

### De nouvelles missions pour le syndic

Le syndic ayant exigé des copropriétaires une première provision pour travaux urgents ne pourra en demander une seconde avant d'avoir convoqué une AG appelée à se prononcer en ce sens.

### Assemblée générale et information des copropriétaires.

L'ordre du jour de l'AG sera établi en concertation avec le conseil syndical. Le contrat de syndic annexé à la convocation devra obligatoirement mentionner la date précise d'échéance du mandat (seule la date de prise d'effet était auparavant obligatoire).

Les copropriétaires qui demanderaient l'inscription d'une question à l'ordre du jour devront notifier au syndic un projet de résolution simultanément à leur demande. Ils devront fournir un document précisant, dans le cas de travaux privatifs, l'« implantation et la consistance » de ces travaux.

Le syndic devra également remettre une copie intégrale de la feuille de présence à tout copropriétaire la demandant.

Jacques-François Borrel et François-Emmanuel Borrel (père et fils) vous remercient des témoignages de confiance et d'encouragement exprimés suite à l'union de leurs moyens et de leurs cabinets respectivement  
ANDRE GRIFFATON et  
SOMMAIRE & LEGENDRE.

# POUR VENDRE - SOYEZ EFFICACE

## NOUS SOMMES LE PREMIER VENDEUR SUR LE PATRIMOINE QUE NOUS ADMINISTRONS

Qui mieux que nous peut se charger de renseigner au mieux un acquéreur afin de vous garantir une transaction fiable et sûre ?

Qui mieux que nous peut établir pour votre compte un dossier complet comprenant règlement de copropriété et ses modifications, procès verbaux d'assemblées, relevés des dépenses

annuelles de l'immeuble, états des dépenses afférentes aux lots en vente, plans disponibles ?

Qui mieux que nous peut vous établir un dossier d'estimation précis qui vous garantira une transaction rapide, au juste prix et sans surprise ?

➔ **CONTACTEZ FRANÇOISE SEGAL**

Tel : 01 53 59 94 02  
contact@andregriffaton.fr

## Installations électriques : la sécurité n'attend pas

Une installation électrique vieillit. Les appareils électriques se multiplient dans toutes les pièces de l'habitation, les prises en nombre insuffisant sont trop sollicitées, les fils s'échauffent, le risque d'incendie augmente.

Un diagnostic des installations électriques (valable 3 ans) est obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 lors de la vente d'un logement dont l'installation date de plus de 15 ans. Le futur acquéreur peut ainsi identifier les risques et les travaux nécessaires pour la mise en sécurité de l'installation électrique.

### Un diagnostic utile pour la sécurité

Un an après sa mise en place, le diagnostic obligatoire a fait la preuve de son utilité pour améliorer la sécurité des habitations.

Sur les 6.000 diagnostics électriques obligatoires analysés en 2009 par l'Observatoire National de la Sécurité Electrique (ONSE), 72% des installations présentaient au moins 3 anomalies simultanément. Les 3 points les moins satisfaisants concernaient : l'installation de mise à la terre (79%), les matériaux vétustes, inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs (74%) et les locaux contenant une baignoire ou une douche (65%).

Les résultats de l'étude TNS-Sofres menée pour Promotelec en décembre 2009 auprès de 201 acquéreurs vont dans le même sens : deux tiers des diagnostics effectués font apparaître des points d'insécurité sur l'installation électrique. Dans 96% des logements concernés, les propriétaires déclarent que les travaux de mise en sécurité ont été ou seront effectués.

**Ce bilan devrait inciter tout propriétaire, occupant ou bailleur, d'un logement dont l'installation électrique est ancienne à ne pas attendre la vente de son bien pour faire effectuer des travaux de mise en sécurité.**

## TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

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

2 <sup>ème</sup> trimestre 2009	117,59
3 <sup>ème</sup> trimestre 2009	117,41
4 <sup>ème</sup> trimestre 2009	117,47
1 <sup>er</sup> trimestre 2010	117,81

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

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

1 <sup>er</sup> trimestre 2009	1503
2 <sup>ème</sup> trimestre 2009	1498
3 <sup>ème</sup> trimestre 2009	1502
4 <sup>ème</sup> trimestre 2010	1507

\* Pour la révision des loyers des baux commerciaux.

## Pour passer de bonnes vacances, suivez le guide...

**Le temps des vacances est de retour, aussi, avant de prendre la direction de la mer ou de la montagne, voici quelques conseils utiles...**

- Signaler votre absence à votre commissariat et demander d'être inclus dans une tournée de surveillance (si cette possibilité existe dans votre arrondissement ou votre ville).
- Conservez des photos de votre intérieur ainsi que tous les éléments qui pourront servir de justificatifs : factures, actes de donation... (pour prouver à votre assureur la nature du préjudice en cas de problème).
- Coupez gaz et électricité avant de partir.
- Vérifiez que vous avez bien fermé les robinets d'eau.
- Et enfin, prévenez vos voisins, donnez-leur vos dates et votre lieu de vacances et si possible laissez-leur (ou à la gardienne) un double de vos clés, en cas d'intervention nécessaire des pompiers.



« Notre métier, c'est votre garantie »

LA LETTRE DE VOTRE GESTIONNAIRE D'IMMEUBLE