ATM & GAILLARD
Lettre

ADMINISTRATION DE BIENS,
TRANSACTIONS IMMOBILIERES, SYNDIC DE COPROPRIETE

JANVIER/MARS 2007

Editorial

Ce qui demeure

L'année qui vient de s'achever a été particulièrement riche en événements. L'actualité, comme en témoigne cette nouvelle édition de votre lettre, traduit bien les promesses de celle qui s'annonce. Les remises en cause et les nouveautés, les bouleversements peut-être, ne manqueront pas à l'appel.

Profitons de ce bref moment de répit pour évoquer ensemble l'un des aspects importants de notre quotidien. Si nous avons choisi ce métier, si nous le choisissons chaque jour, c'est afin de nous tenir à vos côtés pour veiller au mieux sur ce qui demeure, et dans lequel vous avez fait le choix d'investir : pierre, patrimoine, cadre de vie, famille etc.

A une époque où tout bouge à un rythme croissant, ces repères constituent de précieux points d'ancrage.

Aussi, c'est pour nous un défi permanent que d'œuvrer, parfois discrètement, à la stabilité de votre situation et de vos biens, en poursuivant sans cesse des objectifs de valeur et de durée.
Que 2007 nous donne de préserver, de consolider et d'étendre tout ce qui, dans votre vie, contribue à la rendre plus sûre, plus légère et plus agréable.

Toute notre équipe se joint à moi pour vous souhaiter une très bonne année !

Philippe ARMANGE

LE DIAGNOSTIC
DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Un diagnostic de plus ? Comme tous les autres, le diagnostic de performance énergétique (DPE) est perçu comme une contrainte supplémentaire. Mais comme les autres, il contribue surtout à mieux informer l'acquéreur d'un bien immobilier. Il doit obligatoirement accompagner toute promesse de vente depuis le 1er novembre et sera joint aux contrats de location à partir du1er juillet 2007. Au 1er novembre 2007, le DPE sera intégré au Dossier de Diagnostic Technique (DDT).

A pour "économe", G pour "énergivore"

Le diagnostic de performance énergétique informe le candidat acquéreur d'un logement sur les caractéristiques thermiques du bien (chauffage, eau chaude sanitaire), sur ses consommations d'énergie et sur l'estimation des coûts liés à ces consommations. Il a également pour objectif de sensibiliser les propriétaires de logements à la lutte contre l'effet de serre, par l'évaluation de la quantité de gaz à effet de serre (en Kg de CO_2 par m^2) liée à la consommation énergétique du logement.

Toutes ces informations seront synthétisées sous la forme de deux étiquettes, énergie et CO_2, sur le modèle de l'étiquetage utilisé pour l'électroménager. La consommation du logement et ses émissions de gaz carbonique seront classées sur une échelle de 7 classes, de A à G.

Le diagnostic de performance énergétique sera accompagné de recommandations de travaux incitant l'acquéreur à réaliser des économise d'énergie.

Des méthodes rigoureuses

La réalisation du diagnostic est soumise à des méthodes et procédures définies par deux arrêtés du 15 septembre 2006. Le rapport doit notamment décrire les principales caractéristiques thermiques du logement et indique les quantités annuelles d'énergie primaire par type de consommation et une évaluation en euros des montants annuels correspondant aux quantités d'énergie mentionnées. Ces informations permettent de déterminer la quantité annuelle indicative de gaz à effet de serre émis dans l'atmosphère. Un logiciel spécifique permet de calculer la consommation d'énergie et la production de gaz à effet de serre et traduit les résultats sous forme de diagramme.

Le rapport doit également contenir des recommandations de travaux et d'amélioration de la gestion thermique du bien et de ses équipements visant à réduire les consommations d'énergie ; il évalue les nouvelles consommations, le coût des travaux, les économies financières réalisables et le temps de retour sur investissement.

Nouvelle comptabilité : une meilleure vue d'ensemble

La nouvelle comptabilité des copropriétés s'appliquera aux exercices ouverts à partir du 1er janvier 2007. Votre Conseil Syndical sera le premier concerné, dès 2007, car il vérifiera les comptes dans leur nouveau format.

En revanche, pour l'ensemble des copropriétaires, la nouvelle comptabilité ne prendra concrètement forme qu'avec les documents joints à la convocation de l'assemblée générale en 2008. Ce calendrier, initialement annoncé pour 2006, a été confirmé par la loi dite "Engagement national pour le logement" (ENL) du 13 juillet 2006.

Depuis 2005, nous nous sommes efforcés de vous familiariser progressivement avec les principales nouveautés de la réforme. Nous avons déjà évoqué le principe de la comptabilité d'engagement, le système de la comptabilité en partie double, les provisions et le suivi des travaux. Voici maintenant un nouveau document qui regroupe des informations jusque là dispersées.

Des informations clés en un seul coup d'œil

L'état financier après répartition présente à la fois, pour l'exercice clos et le précédent, la situation de trésorerie, l'état des dettes et des créances et le montant des emprunts restant dus à la clôture de l'exercice.

- La situation financière et de trésorerie indique à gauche la trésorerie disponible (fonds placés, disponibles en banque et en caisse). A droite se trouvent les provisions et avances, c'est-à-dire les sommes appelées aux copropriétaires au titre des appels travaux, des avances et notamment de l'avance de trésorerie (anciennement appelée fonds de roulement).
- La deuxième partie reprend l'ancien état des dettes et des créances et distingue les copropriétaires débiteurs des sommes courantes, ceux considérés en créances douteuses et les copropriétaires créditeurs. Une nouveauté importante est l'apparition d'un compte de dépréciation des comptes de tiers, comme dans la comptabilité des entreprises.

Tableau de bord de l'investisseur

IRL
(Indice de Référence des Loyers)

3ème	trimestre 2004	100,75
4ème	trimestre 2004	101,45
1er	trimestre 2005	102,10
2ème	trimestre 2005	102,60
3er	trimestre 2005	103,07
4ème	trimestre 2005	103,78
1er	trimestre 2006	104,61
2ème	trimestre 2006	105,45

INDICE INSEE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION
(Pour la révision des loyers des baux commerciaux, des meublés.)

2ème	trimestre 2005	1276
3ème	trimestre 2005	1278
4ème	trimestre 2005	1332
1er	trimestre 2006	1362
2ème	trimestre 2006	1366

NOUVELLES RÈGLES EN MATIÈRE DE BRUIT

Le Ministère de la santé vient de prendre de nouvelles dispositions renforçant les exigences en matière de lutte contre les bruits de voisinage. Le décret du 31 août 2006 abaisse les seuils au-delà desquels les nuisances sonores deviennent une infraction pénale.

Le texte dispose qu' "aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou de la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."

Tous les bruits de voisinage sont concernés, à quelques exceptions près (infrastructures de transport et leurs véhicules, les avions, les installations militaires ou nucléaires, les ouvrages de réseaux, les chantiers etc.)

Bloc Notes

GERANCE LOCATIVE - TRANSACTION - SYNDICAT D'IMMEUBLES

Agence BONDY
128, rue Roger Salengro
93146 Bondy Cedex
Tél. : 01 48 50 35 99
Fax : 01 48 50 35 88

Agence LES LILAS
181, rue de Paris
93260 Les Lilas
Tél. : 01 43 60 03 03
Fax : 01 43 60 04 02

Agence NOISY LE SEC
88, rue Jean Jaurès
93130 Noisy-le-Sec
Tél. : 01 48 91 97 97
Fax : 01 48 91 65 65

www.atmfi.com

Editions SIC - Saint-Cloud – Tél. 01 47 41 07 04