



Tous les trimestres, la SPGI vous informe ! Pour une information synthétique sur l'actualité immobilière, celle de notre cabinet (copropriété/gestion locative) et de nos partenaires (transaction), la réception de vos appels de fonds sera aussi le moment de la mise en ligne de notre newsletter sur notre site internet www.spgi.eu. Nous vous souhaitons une bonne lecture et vous adressons tous nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année !



► Cours Saint-Germain, votre partenaire transaction

Nous sommes une agence immobilière née de l'association de plusieurs compétences au service d'une vision commune. En passant par notre agence, vous bénéficiez d'un accompagnement sur-mesure pour la vente de votre bien immobilier dans les meilleures conditions.

Estimation complète, argumentée et gratuite

Dans tout projet de vente d'un bien immobilier, l'estimation du prix est l'étape la plus importante du processus. Elle vous permettra de vendre au meilleur prix et dans un délai maîtrisé.

Qu'il s'agisse d'une maison ou d'un appartement situé à Paris ou en région parisienne, l'expertise d'un professionnel de l'immobilier est vivement recommandée.

Une visite sur place d'un membre de l'équipe de Cours Saint-Germain vous permettra de mettre en évidence les spécificités de votre bien et ainsi en définir son juste prix.

L'estimation est composée des quatre parties suivante :

- **Présentation détaillée de votre appartement** avec ses points positifs et ses points négatifs
- **Étude concurrentielle** présentant les prix de présentations des biens similaires au votre dans un périmètre proche et en vente simultanément
- **Récapitulatif des prix de transactions réalisées dernièrement** dans le même périmètre et pour des appartements aux caractéristiques similaires. (données issues de la base des Notaires)
- **Synthèse finale** vous indiquant la valeur de votre bien ainsi que le prix de présentation pertinent afin de vendre au meilleur prix.

Grâce à ce document, nous pouvons établir de façon fiable et juste le prix de votre bien.

L'équipe Cours Saint-Germain

11 rue Jean Mermoz, 75008 Paris - www.cours-saint-germain.com

Contactez-nous pour bénéficier d'une estimation gratuite :

par téléphone au **01 53 24 19 08**
ou par email : contact@cours-saint-germain.com

Quelles obligations à compter du 1^{er} janvier 2017 en copropriété ?

Prévision et financement des travaux

Diagnostic technique global

À compter du 1^{er} janvier 2017, les copropriétaires réunis en assemblée générale se prononcent (majorité de l'article 24) sur la réalisation pas un tiers qualifié (qui sera défini par décret) d'un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou globale.

Ce diagnostic comporte :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- le diagnostic ou l'audit énergétique de l'immeuble.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant ceux à mener dans les 10 prochaines années. Il est à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivant son établissement et donne lieu à l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ou mise en œuvre.

Fonds de travaux

À compter du 1^{er} janvier 2017, les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation (à l'issue d'une période de 5 ans suivant la réception de l'immeuble), sont pourvus d'un fonds de travaux. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel sur un compte séparé, distinct du compte séparé principal.

C'est en assemblée générale qu'est décidé (majorité de l'article 25) le montant de la cotisation annuelle qui ne peut être inférieure à 5% du montant du budget prévisionnel. Cette cotisation reste attachée aux lots. En cas de vente, elle ne peut donner lieu à remboursement par le syndicat des copropriétaires, mais le vendeur pourra faire valoir l'existence de ce fonds de travaux au moment de la négociation du prix de vente.

Connaissance du parc des copropriétés et prévention des difficultés

Immatriculation

La loi ALUR a prévu, à charge des syndics professionnels notamment, une obligation d'immatriculation pour les copropriétés, selon l'échéancier suivant :

- au 31/12/2016 : copropriétés de plus de 200 lots principaux, à usage de logement, de bureaux ou de commerces
- au 31/12/2017 : copropriétés de plus de 50 lots principaux
- au 31/12/2016 : copropriétés de moins de 50 lots principaux.

Le registre d'immatriculation est tenu en ligne par l'ANAH. Il nécessite pour chaque copropriété de renseigner des données d'identification de la copropriété, administratives et judiciaires, financières (qui seront mises à jour annuellement) et techniques.

Et en gérance locative ? De nouveaux diagnostics en perspective à échéance du 2^e semestre 2017

La loi ALUR a introduit une obligation d'information du locataire par le bailleur sur l'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité du logement loué. Deux décrets du 11 août 2016 sont venus préciser le contenu de cette obligation.

Gaz

Les logements concernés sont ceux dont l'installation du gaz a plus de 15 ans, ou dont le dernier certificat de conformité date de plus de 15 ans.

Pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le premier janvier 1975, l'obligation de fournir un état de l'installation intérieure de gaz s'appliquera aux baux conclus à compter du 1^{er} juillet 2017. Sa durée de validité est de 6 ans.

Électricité

Les logements concernés sont ceux dont l'installation d'électricité a plus de 15 ans. Pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le premier janvier 1975, l'obligation de fournir un état de l'installation intérieure de l'électricité concernera les contrats de location signés à partir du 1^{er} juillet 2017. Sa durée de validité est également de 6 ans.