

INFO Degueuldre N°2

Juillet 2006



Edito

Charges : lutter contre l'envolée

Selon le dernier observatoire de la confédération des administrateurs de biens, les charges de copropriété ont augmenté de 5,7 % en 2005 pour atteindre 21,40 € par mètre carré par an en région parisienne.

Les responsables ? Toute une série de postes dont les coûts se sont envolés : le chauffage bien sûr qui subit le contrecoup de la flambée du pétrole (+ 15,1 %), mais aussi l'eau (+ 11,2 %), les frais de personnel (+ 16,4 %)...

L'année 2006 devrait suivre la même tendance avec le pétrole qui continue à battre des records. Chez Degueuldre, nous sommes les premiers à regretter cette explosion des charges. Pour en limiter les effets, nous nous efforçons de rendre notre gestion toujours plus rigoureuse. C'est à cette tâche que nous nous attelons quotidiennement.

Eric Degueuldre



Vendeurs
Vous voulez connaître la vraie valeur de votre appartement ?

Appelez **Degueuldre**

Votre contact : **Yanik THIPHINEAU**

01 44 01 20 70 (ligne directe)

yanik.thiphineau@degueuldre.fr



Pour estimer la valeur de son appartement, le propriétaire a tendance à se baser sur le prix moyen au m² tel qu'il est annoncé à échéances régulières par les magazines. C'est oublier que celui-ci est précisément une moyenne.

Chaque appartement a sa valeur propre. Elle s'établit en prenant en compte tout un ensemble de critères : la surface, la distribution des pièces, l'étage, l'existence d'un balcon ou d'une terrasse, l'exposition, la qualité de l'immeuble, la présence d'un ascenseur et d'un parking, la rue, le quartier...

Dans un même immeuble, deux appartements de surface identique peuvent afficher à l'arrivée un écart de prix de plus de 15 %. La raison ? L'un a des pièces à vivre exposées au Sud, l'autre donne plein Nord...

La bonne démarche consiste donc à faire évaluer son appartement par un professionnel expérimenté connaissant bien le quartier et pouvant faire état d'un volume de ventes suffisant pour disposer d'indications fiables.

Fort de son expérience, Degueuldre est à votre disposition pour procéder à une telle estimation. Yanik Thiphineau et son équipe seront vos meilleurs conseils dans ce domaine !



Jurisprudence

Omissions de signatures sur le procès-verbal de l'AG

Le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires doit être signé par le président de séance, le secrétaire et le ou les scrutateur(s). En cas d'omission de ces signatures, les décisions prises ne sont pas pour autant entachées de nullité. (Cour de cassation, 3^e civ., 6 décembre 2005, n°05-12579).



Copropriété

Dégât des eaux : pensez amiable !

Lors d'un dégât des eaux qui affecte les parties privatives dont l'origine est contractuellement garantie par votre compagnie d'assurance, il faut établir une déclaration auprès de votre compagnie pour la prise en charge de vos dommages dans le cadre de la convention inter-compagnie C.I.D.R.E (indemnisation directe du lésé par sa propre compagnie d'assurance).

Brèves

IRL : + 2,30 %

L'indice de référence des loyers du 4^e trimestre 2005 s'établit à 103,78. La variation en pourcentage qui s'utilise pour la révision des loyers d'habitation est de + 2,30 %.

Brèves

Carte professionnelle : prolongation de 10 ans pour Degueuldre

La réforme de la loi Hoguet qui vise à professionnaliser le métier de syndic a porté la durée de validité de la carte professionnelle de 1 à 10 ans afin de renforcer les contrôles. Degueuldre a sollicité cette prolongation qui lui a été accordée.