

“NOUS SOMMES AU SERVICE DE VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER”

A l'occasion de la création d'ADB Transaction Paris, Monsieur Jacques-François Borrel vous fait part de la conception qu'il a lui-même, ainsi que ses collaborateurs, de leur métier d'administrateur de biens et de la qualité de service qu'ils entendent assurer auprès de leurs clients.

En quoi consiste le travail d'un administrateur de biens ?

Jacques-François Borrel :

L'administration de l'immeuble suppose d'assurer la cohérence de l'entretien quotidien des parties communes mais aussi de proposer puis d'ordonner les travaux de conservation et d'amélioration de votre patrimoine.

Nous veillons à la bonne administration du syndicat des copropriétaires ainsi que la défense de ses droits vis-à-vis des tiers.

Au-delà de ces tâches de gestion courante, comment le Cabinet André Griffaton conçoit-il son métier ?

JFB : Votre immeuble, votre appartement, celui dont vous nous avez confié la gérance sont des biens importants de votre patrimoine.

Nous le savons et prenons le temps de vous écouter afin d'étudier avec vous les différents problèmes et leurs solutions, en fonction de votre situation personnelle.

Vous accompagnez vos clients, principalement dans quels domaines ?

JFB : Les compétences que nous possédons dans la technique du bâtiment, la fiscalité, le juridique, sont mises aux services de nos clients.

Par ailleurs, afin de répondre à une

demande de plus en plus nombreuse, nous avons créé, cette année, un service spécifique de transactions.

En effet, très souvent nos clients nous évoquent l'appréhension qu'ils ressentent de mener à bien la vente ou l'achat d'un bien immobilier, opération rendue de plus en plus complexe en raison de la multiplication des obligations réglementaires.

Par quelle structure ce service de transaction va-t-il être assuré ?

JFB : Cette activité est développée par la société **ADB Transaction Paris**. J'ai pris part activement à sa création et j'en suis actionnaire.

Que signifient les initiales ADB ?

JFB : **ADB Transaction** est l'abréviation d'«Administration de Biens Transaction».

Parce que vendre un bien est une action qui s'inscrit dans une démarche globale prenant en compte des paramètres patrimoniaux, financiers et fiscaux, nos clients ont souhaité confier la mission de les accompagner dans leurs décisions aux personnes qui ont en charge l'administration de leur patrimoine.

Plusieurs administrateurs de biens ont regroupé leurs forces pour offrir un service spécifique, personnalisé, fiable, professionnel et compétitif.

Le service que vous proposez est-il ciblé sur une catégorie de biens immobiliers ?

JFB : Quelque soit votre situation, nous sommes à même de vous conseiller. Pour une simple estimation de votre appartement ou d'un immeuble entier, pour la recherche de votre futur logement ou la réalisation d'un investissement dans l'ancien ou dans le neuf, nous sommes en mesure de vous apporter une réponse globale à votre projet immobilier.

Peut-on bénéficier avec ADB Transaction Paris de la même efficacité commerciale que celle que l'on peut trouver dans une agence immobilière rompue à la négociation immobilière ?

JFB : Certainement car tous les collaborateurs d'**ADB Transaction Paris** sont des professionnels de la transaction immobilière. Ils mettent en œuvre les moyens de diffusion les mieux adaptés, et utilisent les supports les plus performants pour faire connaître le bien en vente à une clientèle ciblée.

Ils mettent à la disposition des acquéreurs les offres de tous les administrateurs de biens avec lesquels ils entretiennent des relations privilégiées

De plus, l'acquéreur a l'assurance d'avoir avant l'achat, comme interlocuteur, le futur administrateur de son bien. ▶▶▶

LA RÉGLEMENTATION SUR L'AMIANTE*

Depuis 1995, date à laquelle l'Etat a lancé une première action contre les risques liés à l'amiante, différents décrets sont venus successivement renforcer les premières mesures, sans annuler la réglementation fixée précédemment.

Les décrets du 13 septembre 2001 et du 5 mai 2002 ont ainsi imposé de nouvelles obligations pour les parties communes des immeubles.

Elles nécessitent un diagnostic complémentaire à celui fait initialement.

La recherche d'amiante est une obligation. Le non-respect de cette réglementation expose les propriétaires à des sanctions pénales.

Le diagnostic amiante est définitif. Il ne demande pas une réactualisation tous les trimestres ou tous les ans comme le réclament d'autres diagnostics sur le plomb ou les termites.

Le cabinet André Griffaton a donc inscrit l'établissement de ce diagnostic à l'ordre du jour de chaque assemblée générale 2004.

** Seuls les biens immobiliers dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 97, sont concernés par la loi de protection contre l'amiante.*

UNE PLUS GRANDE CLARTÉ DES DOCUMENTS COMPTABLES.

Le cabinet André Griffaton, conscient des lacunes de son programme informatique suite à la mise en application de la loi SRU, a obtenu de son fournisseur, la modification du logiciel afin d'avoir une bonne lisibilité des sommes appelées et réglées sur les documents qui vous sont adressés.

Le cabinet André Griffaton a été choisi comme site pilote à cet effet, parmi les 350 utilisateurs du programme.

► ► ► Suite du recto

Afin d'estimer les biens, avez-vous une bonne connaissance des prix des différents marchés Parisiens ?

JFB : ADB Transaction Paris est spécialisé dans l'immobilier parisien. Sa connaissance des différents marchés de la capitale est renforcée par le nombre de transactions qui se traitent dans les différents cabinets de biens répartis dans tous les arrondissements.

En tant que client de Griffaton SA, quel intérêt puis-je avoir à m'adresser à ADB Transaction Paris ?

JFB : La réglementation qui entoure aujourd'hui la vente d'un bien immobilier, est exigeante. Elle impose aux vendeurs de mettre à la disposition des acquéreurs différents diagnostics (plomb, amiante, termites) tant sur les parties privatives que sur les parties communes, et une attestation de surface (loi Carrez) établies et garanties par des techniciens certifiés.

En tant qu'administrateur de biens de votre immeuble, nous pouvons optimiser les démarches en demandant aux

techniciens compétents des interventions globales.

Comment ADB Transaction Paris se démarque-t-elle des autres agences immobilières ?

JFB : Tout naturellement, par ses liens privilégiés avec ceux qui sont en charge de l'administration de l'immeuble.

De plus, **ADB Transaction Paris** procède à une démarche de certification et sera pilote, dans ce domaine.

Quel est votre principal objectif avec la création d'ADB Transaction Paris ?

JFB : Que l'achat ou la vente d'un bien immobilier puisse se faire, pour nos clients, dans la transparence. Qu'ils bénéficient d'une réponse personnelle, globale et professionnelle à leurs projets. Client, copropriétaire ou propriétaire-bailleur, vous restez nos clients au-delà du temps de transaction immobilière.

Bloc-Note

La vente de votre bien immobilier avec ADB Transaction Paris

ADB Transaction Paris convient avec vous des modalités de vente, du prix, de l'organisation des visites.

ADB Transaction Paris collecte, pour votre compte, tous les documents, permettant de renseigner pleinement les acquéreurs

ADB Transaction Paris assure la publicité, les visites.

ADB Transaction Paris sélectionne les acquéreurs, vérifie leurs capacités financières et les accompagne dans l'obtention de leurs prêts quand il y a lieu.

Le syndic et l'architecte des immeubles sont à disposition pour pleinement renseigner les prospects.

ADB Transaction Paris vous rend compte régulièrement de l'avancement du dossier.

ADB Transaction Paris vous assiste depuis la signature de l'avant-contrat jusqu'à la signature de l'acte chez le notaire.

**Pour plus d'informations, vous pouvez nous contacter
au 01 58 56 44 44**

