

ANDRE GRIFFATON SA

1^{er} TRIMESTRE 2006

éditorial

Voici l'occasion de nous retourner sur l'année écoulée et de nous engager dans le futur.

Le niveau d'entretien d'un immeuble se mesure notamment à partir des investissements réalisés, il en va de même pour notre métier où notre performance est directement liée à l'importance de nos investissements notamment informatiques.

2005 fut l'année de la mise en application du logiciel informatique évolutif de gestion des évènements GESTEAM qui permet une plus grande réactivité et un suivi plus précis des dossiers ; il est l'instrument d'une gestion d'évènements avec pour support des documents dactylographiés, photographiés ou numérisés.

2006 sera l'année de la mise en application du logiciel informatique comptable SOPRA ALTAIX en remplacement du logiciel SOPRA PYRAMID. Si, comme le précédent, il fonctionne sous UNIX, il utilise une base ORACLE plus puissante et permet une gestion personnalisée plus complète notamment dans le domaine des baux commerciaux et des centres commerciaux.

En 2006, pour votre sécurité et votre confort, lors des assemblées générales, nous vous proposerons de réaliser un bilan électrique des parties communes, une vérification de l'adaptation des logements de votre immeuble à la réception de la télévision numérique terrestre et pour les immeubles qui en sont équipés un audit de l'ascenseur et du respect des clauses contractuelles de son contrat d'entretien.

Tous les collaborateurs du cabinet ANDRE GRIFFATON vous présentent leurs meilleurs vœux pour l'année 2006.

Jacques-François BORREL ■

A PROPOS DES ASCENSEURS

Le contenu minimum obligatoire du contrat d'entretien des ascenseurs a été enrichi en application de l'article 79 de la loi N°2003-590 dite "urbanisme et habitat" et de ses textes d'application, conduisant à une renégociation de chacune des clauses des contrats d'entretien venant à échéance.

Lors de toute renégociation il y a possibilité de changement de prestataire en cas de désaccord, aussi paraît-il opportun avant négociation de faire vérifier, par un organisme indépen-

dant de l'ascensoriste en place, que celui-ci a correctement rempli ses obligations contractuelles, et si tel n'est pas le cas de lui faire procéder à une remise à niveau.

La sécurité des ascenseurs est un sujet d'actualité suite à plusieurs accidents fortement médiatisés, à l'occasion desquels il a été fait état de la vétusté du parc des ascenseurs français.

Par décret du 9 septembre 2004, il a été établi une liste de 17 risques à éradiquer sur les appareils en fonctionne-

ment, dans le cadre d'une modernisation progressive avec pour échéances selon les types de risques 2008, 2013 et 2018.

Il est de l'intérêt des copropriétaires de connaître avec précision la nature des travaux à réaliser, les budgets à envisager, les dates à ne pas dépasser.

Tous les textes d'application ont maintenant été publiés et les moyens nécessaires à des audits sérieux sont opérationnels, raison pour laquelle il paraît opportun de proposer la réalisation de tels audits.

RISQUES ELECTRIQUES EN PARTIES COMMUNES

Une part importante des accidents domestiques provient des installations électriques soit par électrocution soit par incendie.

Une distinction doit être faite entre dangerosité et mise aux normes : en effet une installation non dangereuse peut être conservée si elle est conforme à la norme en cours de validité lors de sa mise en service.

Il est de l'intérêt de chaque syndicat de copropriété de faire périodiquement **vérifier les installations électriques des parties communes** dans l'esprit de la réglementation sur la décence, objet du décret 2003-1219 du 19 décembre 2003.

Un tel audit peut être réalisé par le Comité National pour la Sécurité des Usagers de l'Electricité (CONSUEL), organisme déclaré d'utilité publique par arrêté du 28 septembre 2004.

TELEVISION NUMERIQUE TERRESTRE - TNT

La réception traditionnelle des programmes gratuits de télévision à partir de signaux hertziens terrestres est amenée à disparaître dans un temps relativement court au profit de signaux terrestres numériques : la TNT (Télévision Numérique Terrestre) qui permet de mettre à disposition un nombre plus important de chaînes gratuites et payantes avec une bien meilleure image pour un coût d'exploitation moindre.

Dans le cadre d'une réception traditionnelle, moins la réception est bonne, plus l'image est "neigeuse" ; avec la TNT la neige disparaît et un signal insuffisant conduit à une absence d'image ou à des arrêts sur image, cependant **le signal numérique est de meilleure qualité** que l'ancien signal, il permet dans de nombreux cas une excellente réception à partir d'une antenne intérieure personnelle.

Avant de décider l'adaptation des équipements collectifs existants, la création d'un nouvel équipement ou de subir la pose d'antennes privatives, **il peut sembler opportun de contrôler la qualité du champ magnétique** dans les logements afin de savoir si le nouveau besoin d'équipement collectif ne concerne pas l'immeuble ou qu'une partie restreinte des locaux.

Un tel audit peut être réalisé par le Comité pour le Contrôle de la qualité de la Réception des Signaux Audiovisuels (COSAEL), alors qu'une demande auprès d'un antenniste conduira à une proposition commerciale certes adaptée mais peut-être pas nécessaire.

Une telle réflexion peut permettre à un occupant de faire un choix plus rationnel entre la réception terrestre, par satellites, par câble ou par internet.



adb TRANSACTION PARIS

**vous accompagne
dans la réalisation de vos projets
immobiliers en vous assurant :**

- **Sérieux**
- **Efficacité**
- **Transparence**

**Pour recevoir au plus vite l'information
correspondant à vos attentes,
faites-nous connaître votre projet en
complétant le coupon-réponse ci-dessous :**

Votre projet :

- Faire estimer un bien pour le vendre*
- Faire estimer un bien pour une évaluation patrimoniale, une succession, etc
- Acquérir un bien pour l'occuper en résidence principale ou secondaire
- Acquérir un bien pour réaliser un investissement locatif
- Mettre un bien en gestion
- Mettre un bien en location
- Rechercher un appartement en location
- Recevoir une information sur vos locaux professionnels ou commerciaux
- Recevoir en priorité les propositions d'achat de votre immeuble ou quartier

* nos estimations sont basées sur une visite complète du bien, font l'objet d'un rapport écrit, sont personnelles et confidentielles.

Nom - Prénom : _____

Adresse : _____

Tel : _____ Portable : _____

Adresse mail : _____

A retourner à : _____

adb TRANSACTION
PARIS

67, rue de Miromesnil - 75008 Paris ou Tél. 01 58 56 44 44
Fax. 01 58 56 44 45 - contact@adbparis.com

**Consultez nos offres transaction et location
sur www.adbparis.com**