La lettre

16, rue de l'Ancienne Comédie 75006 Paris

SOMMAIRE & LEGENDRE

1er TRIMESTRE 2006

éditorial

La fin d'année est l'occasion de porter un regard vers le futur et d'appréhender les dispositions sur lesquelles vous aurez à statuer l'année prochaine.

Nous vous proposerons ainsi, pour votre sécurité et votre confort, de réaliser un bilan électrique des parties communes, une vérification de l'adaptation des logements 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.

Les nouvelles dispositions comptables dont la date d'application n'est d'ailleurs toujours pas certaine nous offrent également l'opportunité de faire évoluer notre organisation et nos technologies. SOPRA notre prestataire informatique nous permet d'exploiter au cours du prochain trimestre une base ORACLE qui offre une gestion personnalisée plus complète. Nous tendons ainsi à plus de performances et d'exigences comptables qu'il s'agisse de la gérance d'appartements, de commerces ou de copropriétés.

2006 sera également l'année de la mise en œuvre des technologies nouvelles en matière de gestion événementielle et de stockage des données et ce au moyen d'un logiciel informatique évolutif GESTEAM. Nous bénéficieront d'une plus grande réactivité et d'un suivi plus précis des dossiers sur supports variés ; dactylographiés, photographiés ou numérisés.

Tous les collaborateurs du cabinet SOMMAIRE & LEGENDRE vous présentent leurs meilleurs vœux pour l'année 2006.

François-Emmanuel 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 indépendant 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 fonctionnement, 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**