

De nouveaux horaires

Les nouveaux modes de communication (messageries électroniques, sms...) nous procurent des avantages indéniables, en nous permettant d'être connectés en temps réel avec nos clients, nos fournisseurs et les différentes administrations.

Cela suppose que nous libérons du temps pour répondre aux messages.

Nous avons donc été contraints de revoir l'accueil à la clientèle, en modifiant les heures d'ouverture de l'agence. Désormais, l'agence sera ouverte au public du lundi au vendredi de 9H30 à 12H00 et de 14H30 à 18H00.

Deux astuces

Notre métier nous amène à nous déplacer : visites techniques dans les immeubles, état des lieux, réception de travaux, réunions, formation professionnelle, gestion des aléas et des urgences...

De sorte, qu'il peut arriver que nous puissions être dans l'impossibilité de vous répondre au téléphone et qu'il arrive que nous soyons absents plus ou moins longuement de nos bureaux. Pour éviter l'attente, nous vous invitons à nous laisser un message sur notre répondeur téléphonique ou à nous envoyer un message électronique, en nous indiquant l'objet de votre demande.

Pour nous rencontrer, nous vous recommandons de nous prévenir à l'avance de votre passage, de manière à nous rendre disponibles et vous éviter d'attendre trop longtemps.



Le temps est le capital le plus rare, et si on ne sait pas le gérer, alors on ne peut rien gérer d'autre

Chaque jour est unique et chaque année est une promesse de bonheur et de découvertes.

Qu'en cette année nouvelle, des milliers de joies viennent embellir votre vie et que ces douze mois à venir soient pour vous les mois de toutes les réussites, professionnelles et personnelles.

Bonne et heureuse nouvelle année!

Dans ce numéro

- Budgets prévisionnels
- Honoraires syndic
- L'assurance PNO
- L'Assurance emprunteur
- Détecteur de fumée
- Risque locatif



Savoir pour prévoir, afin de pouvoir

Budget prévisionnel des copropriétés

Nous avons cherché depuis deux ans à rompre avec l'habitude de proposer des budgets de fonctionnement avec une augmentation calée sur le taux d'inflation.

Or, les postes figurant dans les budgets prévisionnels, regroupés dans les charges d'entretien, les achats de fournitures et les charges générales ont progressé différemment..

La révision annuelle des charges d'entretien est calculée sur la base d'indices se référant au coût de la main d'œuvre. Jusqu'à présent, les services à forte valeur ajoutée augmentaient chaque année de 5%, pour les autres services, dans les secteurs d'activités concurrentiels, la hausse restait inférieure à 3%.

Les achats de fournitures (électricité, eau, gaz,) ont augmenté progressivement et insidieusement par le jeu d'ajout dans les factures de taxes, redevances et autres contributions, le tout présenté dans des factures devenues incompréhensibles.

Les charges administratives, principalement assurance et honoraires, représentent à elles seules 40% du budget total de fonctionnement. C'est sur le poste assurance que l'augmentation depuis deux ans s'est faite le plus sentir, avec des primes majorées chaque année en moyenne de 10%. Cette tendance semble s'atténuer puisque les appels d'échéance pour 2015, que nous venons de recevoir montrent une hausse inférieure à 5%.

Nos honoraires ont été contenus grâce aux gains de productivité obtenus. Les nouvelles obligations dans la gestion des copropriétés, nées de la loi ALUR, ne nous permettront pas de maintenir encore longtemps le gel de nos honoraires. Dans l'attente des décrets d'application de ladite loi, nous soumettrons lors des prochaines assemblées des offres maîtrisées et correspondant à vos attentes.

Pourquoi l'augmentation des honoraires de gestion ?

La loi « pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové » (loir ALUR) fixe de nouvelles règles. Certaines n'auront pas d'incidences financières, d'autres impacteront les budgets soit par la charge de travail supplémentaire qu'elle induisent, notamment dans les dispositifs visant à renforcer des missions informatives.

soit par le coût des supports techniques, liés à la mise en place d'un extranet, que les syndicats devront proposer.

La loi introduit l'obligation pour tout copropriétaire d'immeuble à destination partielle ou totale d'habitation de participer à un fonds de travaux afin de faire face à la réalisation de travaux à venir (loi du 10 juillet 1965 : art. 10,14-2 et 18).

Cette mesure dont l'entrée en vigueur est fixée au 1er janvier 2017, aura pour conséquence d'augmenter la masse des fonds détenus par les syndicats. Or, cette masse sert de base de calcul pour le montant de la prime d'assurance, appelée communément « garantie financière », que les syndicats professionnels doivent souscrire.

La dispositif ALUR conditionne le renouvellement des cartes professionnelles à l'obligation d'une formation professionnelle continue, dont le coût affectera le résultat financier des agences immobilières.

Enfin, la loi en rendant obligatoire la mise en concurrence avant désignation du syndic, rend son contrat plus volatile. On sait que sans garantie d'un contrat inscrit dans la durée, le professionnel est toujours tenté de majorer son prix initial.



LOI HAMON **Assurance emprunteur**

Pour les offres émises depuis le 26 juillet 2014, la loi Hamon vous permet de changer d'assurance emprunteur (qui permet de garantir le remboursement d'un prêt immobilier), en résiliant votre contrat dans un délai d'un an à compter de la signature de l'offre de prêt.

Vous disposez donc de plus de temps pour comparer les différentes offres d'assurance de prêt et choisir celle qui est la mieux adaptée à votre profil d'assuré. La nouvelle offre que vous allez présenter à votre assureur actuel doit couvrir un niveau de garanties équivalent à celui de votre contrat en cours.

Changer votre contrat d'assurance emprunteur (souscrit auprès de votre banque) peut vous permettre de réaliser des économies allant de 20 à 60% du coût global de l'assurance pour des garanties équivalentes.

Source externe



L'avenir, au fond, même quand on le dévoile, reste toujours couvert

L'assurance des copropriétaires et propriétaires bailleurs

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) oblige désormais les propriétaires non-occupants, d'un logement situé dans une copropriété à s'assurer personnellement pour garantir leur responsabilité civile vis-à-vis de la copropriété.

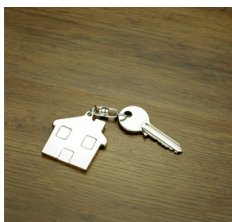
L'assurance de la responsabilité civile de la copropriété n'est pas suffisante.

De plus, le propriétaire bailleur, qui après mise en demeure de son locataire n'a pu obtenir de sa part une attestation d'assurance des risques locatifs, a désormais la possibilité de souscrire une assurance pour le compte de son locataire.

Attention à ne pas souscrire des contrats d'assurance non-occupants à petits prix : ils cachent souvent des montants de franchise dissuasifs, dont le résultat conduit à faire supporter à tous les copropriétaires le coût des réparations non couvert par les compagnies d'assurance. Nous ne pouvons que conseiller la souscription d'un contrat complet : Responsabilité civile et Dommages.

Que change la loi HAMON

Pour les locataires



La loi Hamon introduit un nouveau droit de résiliation : vous, consommateur, êtes libre de résilier à tout moment votre assurance habitation, passé le délai de un an après la première souscription, sans pénalités ni frais.

Pour les contrats souscrits avant l'entrée en vigueur de cette loi, même s'ils datent de plus de un an, vous pourrez exercer votre droit à résiliation, à partir de votre prochaine date d'échéance principale à venir en 2015.

Abandon de la GRL

Nouveau dispositif de sécurisation locative

Le 2 décembre 2014, l'Etat et L'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (UESL) ont signé une convention quinquennale d'emplois des fonds d'Action Logement pour la période 2015-2019. L'un des objectifs de cette convention est de mettre en place un nouveau dispositif de sécurisation locative, remplaçant la Garantie des Risques Locatifs (GRL).

Elle prévoit, en particulier, que la GRL sera remplacée au plus tard le 1er janvier 2016 par un nouveau dispositif de sécurisation qui sera mis en place par Action Logement.

PREVENTION INCENDIE

Le détecteur
autonome avertisseur
de fumée
bientôt obligatoire



A compter du 8 mars 2015, tout propriétaire qu'il soit occupant ou non de son logement, devra l'avoir équipé d'un détecteur de fumée. Il est recommandé de fixer le détecteur le plus haut possible, de préférence dans les couloirs qui mènent aux chambres.

Ce détecteur doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

Nous contacter

N'hésitez pas à nous appeler pour obtenir des informations supplémentaires sur nos services et produits

GEKKO IMMOBILIER
47 Bld Jean Mermoz
44600 SAINT-NAZAIRE

☎ 02 40 22 22 25

gekko@gekko-immobilier.com

Visitez notre site web :
www.gekko-immobilier.com

Service technique :

☎ 02 40 22 22 30

GEKKO IMMOBILIER,
agence immobilière
indépendante depuis
20 ans sur Saint-
Nazaire et sa région :

Vous la connaissez
dans le cadre de son
activité de syndic
de copropriété.

Découvrez-la
dans les autres mé-
tiers de l'immobilier.

Nous pouvons vous
apporter des répon-
ses et des solutions
personnalisées pour

- l'achat,
- la vente
- la gestion locative

avec un tarif préféren-
tiel.

Retrouvez toutes nos offres immobilières sur www.gekko-immobilier.com