



LA LETTRE DU CABINET PRADON

Syndic Gérance Transaction Location

Septembre 2006 – n°1

Le Mot du Président

Tout d'abord permettez moi en mon nom et au nom de tout le personnel du Cabinet Pradon, de vous souhaiter une bonne rentrée, qu'elle soit surtout placée sous le signe de la nouveauté.

Nouveauté avec les bureaux du Cabinet Pradon qui se sont agrandis et sont désormais situés au 43, rue des Tilleuls, à Boulogne,

Nouveauté avec la mise en place de journées d'information des gardiens et employés d'immeuble (détails dans le prochain numéro),

Nouveauté encore avec la mise en place d'ici à la fin de l'année d'un service de dépannage 24h/24, 7j/7, tous corps d'état.

Enfin, nous profitons de cette lettre trimestrielle pour vous tenir au courant de toutes les nouveautés en terme de lois et décrets parus, concernant nos quatre activités principales : Syndic, Gérance, Transaction et Location.

Nous vous souhaitons une bonne lecture.

N. Pradon

<http://www.cabinetpradon.fr>
<http://cabinetpradon.blogspot.com>

Saturnisme : Généralisation de la détection obligatoire

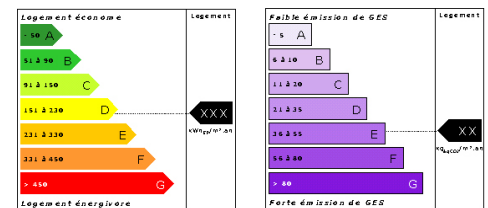
Le décret n° 2006-474 du 25.4.06 (JO du 26) et quatre arrêtés viennent compléter la loi du 9 août 2004 qui a généralisé l'obligation de détection du plomb à tous les immeubles construits avant 1949. Un constat de risque d'exposition au plomb doit désormais être annexé à toute promesse de vente et, à partir d'août 2008, ce constat, aux frais du propriétaire, devra aussi être joint à tout contrat de location. Si le taux de plomb constaté est supérieur à 1 milligramme par cm², le bailleur devra effectuer les travaux nécessaires.

RB

Le "Diagnostic de Performance Energétique"

Le décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006 impose la réalisation de diagnostic de performance énergétique (DPE) à l'occasion de la vente de chaque logement ou bâtiment à compter du 1er novembre 2006. Le DPE, présenté sous forme d'étiquette (comme pour l'électroménager et désormais les voitures), donnera une estimation de la consommation d'énergie du logement (exprimée en kWh/m²/euros), définira l'impact de ces consommations sur l'effet de serre, et comprendra également des recommandations techniques qui permettront au propriétaire de repérer les travaux les plus efficaces pour économiser l'énergie. Pour les logements avec un chauffage individuel, l'estimation sera établie selon une méthode de calcul approuvée par le ministère ou bien sur la base des consommations constatées sur 3 années. Pour les logements et les locaux disposant d'un chauffage collectif, la consommation moyenne est calculée à partir des factures d'énergie ou des relevés de charge. A partir du 1^{er} novembre 2006, les promesses de ventes ou les actes authentiques de ventes des bâtiments ou parties de bâtiments devront être accompagnés d'un diagnostic de performance énergétique. La fourniture de cette étiquette énergie sera étendue aux livraisons de bâtiments neufs et aux bâtiments

et logements loués à compter du 1er juillet 2007. La durée de validité du diagnostic sera fixée par un décret à paraître. Le projet prévoit une durée de 10 ans.



(Ref. <http://www.logement.gouv.fr>)

JG

Etat de l'installation électrique (loi du 13 juillet 2006)

Le vendeur de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit fournir un état de cette installation qui est intégré dans le dossier de diagnostic technique communiqué à l'acquéreur.

JG

Risques naturels et technologiques

Depuis le 1^{er} juin 2006, un arrêté préfectoral impose à toute personne qui vend ou loue son bien immobilier d'informer son acquéreur ou son locataire de la présence de risques naturels ou technologiques à proximité. Il doit être également précisé si le bien a subi un ou plusieurs sinistres indemnisés au titre de la garantie catastrophes naturelles.

L'état des risques doit être annexé à tout type de contrat de location (location vide, meublée, saisonnière ou de vacances), à toute promesse ou contrat de vente. Le non respect de cette obligation peut entraîner l'annulation de la transaction ou une diminution du prix.

A Boulogne Billancourt, les seuls risques connus sont couverts par le plan de prévention des risques d'inondation approuvé par arrêté en 2004. La direction de l'Urbanisme et du Logement de la mairie est en mesure d'indiquer les périmètres à risque.

FP

Bilan des ventes à Boulogne en 2006

Nous constatons une progression de 8% des prix cette année : notre analyse laisse apparaître un léger ralentissement concernant la vente de l'ensemble des biens immobiliers sur Boulogne, ainsi qu'un délai de vente plus important.

FP

A LOUER

Boulogne Escudier, studio

au 2^e étage avec ascenseur, studio de 36 m² comprenant : une entrée avec placard, un pièce centrale de 26m² environ, une salle de bain avec WC, une cuisine équipée. Parquet au sol. Cave. Très clame et très clair.

820,00 euros charges comprises.

A VENDRE Ile de France

Boulogne Marcel Sembat, 2 pièces

Au 3^e étage, dans bel immeuble 1905, 2 pièces de 37 m². Entrée + séjour de 16 m², 1 chambre, cuisine, salle d'eau, WC indépendants. Rangements. Lumineux. A rafraîchir.

Prix : 182.800,00 euros.

Boulogne- Pont de Billancourt, 4 pièces

Au 1^{er} étage, 4 pièces de 68 m² environ, comprenant un séjour, 3 chambres, une cuisine, une salle de bain, et des WC séparés. Cave. Bon état général.

Prix : 346.000,00 euros.

Paris XVI^{ème}, 2-3 pièces

Au 1^{er} étage d'un immeuble pierre de taille, appartement de 65 m² comprenant un double séjour en angle, une grande chambre, une grande salle de bain. Rangements. Très clair. A voir absolument.

Prix : nous consulter

Paris XVI^{ème} nord, boutique

Dans quartier très commerçant, boutique de 77 m² avec sous-sol 75 m². Belle façade vitrée.

Prix : nous consulter

Paris XVI^{ème} nord

Au 6^{ème} étage sans ascenseur, chambre de service + 2 débarras. Parquet au sol. Bon état général.

Prix : nous consulter

A VENDRE Province

Verneuil-sur-Avre (27130), Propriété

Exceptionnel, dans un havre de verdure à 100 km de Paris Ouest, magnifique propriété sur 1,3 ha. Maison principale de 240 m² avec tourelle comprenant: un séjour-salon en toiture cathédrale avec poutres et cheminée, 1 cuisine équipée, 3 chambres, 1 bureau, 1 atelier, 1 mezzanine, 2 salles de bain, WC indépendants, 1 buanderie. Garage. Dépendance aménageable.

Prix : 510.000,00 euros.



Saint Tropez – centre ville, 2 pièces de 39 m²

Très beau 2 pièces dans une résidence sécurisée avec piscine, au rez-de-chaussée, comprenant une entrée, un séjour avec cuisine américaine, une chambre, une salle de bain avec WC. Parking et cave. Très calme et parfait état. Proche commerces et port.

Prix : 225.000,00 euros.

La Plagne-Bellecôte, 2 pièces de 36m²

Au pied des pistes dans la Résidence Saint Jacques, au 4^e étage, 2 pièces comprenant une entrée, un séjour lumineux donnant sur balcon plein sud, une cuisine équipée, une chambre, une salle de bain, WC séparés. Vendu meublé. Casier à skis.

Prix : 138.430,00 euros.



Jard sur Mer – Parc de la Grange, Villas de 3 pièces de 55 m²

A 20 km au sud des Sables d'Olonne, en bordure de mer, dans une résidence boisée, villas meublées et équipées comprenant une entrée avec rangements, un séjour donnant sur terrasse, une cuisine américaine, 2 chambres, une salle de bain, WC séparé. Terrain clos. Cellier et emplacement de parking.

Prix : 144.880,00 euros.

Cannes – Résidence Gallia – Quartier Montfleury

Dans résidence de standing du début du siècle donnant sur jardin, au 3^{ème} et 6^{ème} étage, studios de 39 et 31 m² respectivement, comprenant une entrée avec placards intégrés, une salle d'eau, une petite cuisine, un séjour lumineux avec hauteur sous plafond donnant sur vaste balcon avec vue mer.

Prix : nous consulter

Au 5^{ème} étage, 2 pièces de 58 m² environ, comprenant une petite cuisine, une salle d'eau, un vaste séjour avec hauteur sous-plafond et une chambre donnants sur large balcon avec vue dégagée sur jardin, ville, mer et massif de l'Estérel.

Prix : nous consulter

Roquebrune – Cap Martin, 2 pièces

Dans un parc fermé paysagé, avec piscine et tennis, très beau 2 pièces de 71 m² comprenant une entrée, un grand séjour de 30 m² sur terrasse, chambre et cuisine sur balcon, salle de bain, WC séparés, rangements. Parking et cave.

Prix : nous consulter

Vos contacts : Service Syndic / Gérance : 01.46.05.23.64
Service Transaction : 01.46.05.45.14
Service Comptabilité : 01.46.05.01.95
Télécopie : 01.46.05.21.33