

## ADB INFOS : LA LETTRE DE VOTRE SYNDIC

**ADB INFOS N° 01**  
**1<sup>er</sup> Trimestre 2015**

N'hésitez pas à nous faire part de vos idées d'articles sur [contact@adbpatrimoine.fr](mailto:contact@adbpatrimoine.fr).

ADB PATRIMOINE SARL, 53, Avenue Gambetta,  
94100 SAINT-MAUR DES FOSSES.

Tél : 01 82 01 06 16 – Fax : 01 78 76 95 75  
[www.adbpatrimoine.fr](http://www.adbpatrimoine.fr)

Le cabinet ADB PATRIMOINE est garanti par GALIAN, sous le numéro de sociétaire 46245 R. Carte professionnelle Gestion et Transaction délivrée par la préfecture du Val de Marne n° 13-062.

### Introduction

Au 8 mars 2015, tous les logements français devront être équipés de détecteurs de fumée. Mais quelle est l'étendue de cette obligation ? Les parties communes sont-elles concernées ? Toutes les réponses dans ce nouveau numéro d'ADB INFOS, la lettre d'ADB PATRIMOINE.

Au sommaire également, les dernières nouvelles sur votre cabinet d'administration de biens.

## DÉTECTEURS DE FUMÉE : OBLIGATION D'ÉQUIPEMENT DES LOGEMENTS À COMPTER DU 8 MARS 2015

### LES OBLIGATIONS DES RÉSIDENTS :



Au plus tard le 8 mars 2015, tous les logements français devront être équipés d'au moins un détecteur de fumée (dont le vrai nom est détecteur avertisseur autonome de fumée - DAAF). Le propriétaire du logement sera responsable de l'achat et de l'installation initiale du détecteur de fumée. L'occupant devra quant à lui veiller à son bon fonctionnement, sa maintenance et son éventuel renouvellement. Le détecteur doit être conforme à la norme CE EN 14604. L'équipement doit être notifié auprès de l'assurance couvrant les dommages incendie.



*L'installation d'un détecteur permet de diviser par 2 le nombre de morts (source Home Office anglais) et augmente de 90 % les chances de survie d'une famille en cas d'incendie !*

### LES PARTIES COMMUNES SONT-ELLES CONCERNÉES ?

**NON** : Les détecteurs de fumée sont interdits dans les parties communes des immeubles. En effet, ils incitent les occupants à sortir de leur appartement (et s'exposent ainsi au fumées), au lieu d'y rester conformément aux consignes de sécurité. Or, ce sont les fumées qui font le plus de victimes !



### POUR VOUS, PROPRIÉTAIRE, CONCRÈTEMENT, QUE FAIRE ?



Que vous soyez propriétaire occupant ou bailleur, vous devez installer ou faire installer des détecteurs, comme nous l'avons vu, avant le 08 mars 2015. Sur internet, dans les magasins de bricolage, vous trouverez des détecteurs, de tous modèles, à tous les prix.

#### **Mais lequel choisir ?**

Une exigence : qu'il soit conforme à la norme ci-dessus décrite.

Mais une fois cette obligation remplie, comment vous assurer que le détecteur sera d'une qualité suffisante ? Dans les premiers prix (moins de 20 €), les détecteurs sont munis d'une pile d'une durée de vie de 2 ans. Préférez une gamme de prix moyenne

Suite au verso 

avec batterie au lithium pouvant tenir 10 ans (entre 20 et 40 € selon les modèles). Pour un prix plus élevé, vos détecteurs peuvent être reliés entre eux par ondes radio, faire également office de détecteurs de monoxyde de carbone, etc...



*Pour les personnes qui souhaitent être accompagnées dans leur choix, ADB PATRIMOINE peut vous aider en vous mettant en relation avec des entreprises locales, pour vous faire bénéficier de tarifs avantageux pour des appareils de qualité. Et si le bricolage n'est pas votre fort, un tarif d'installation vous sera également proposé (\*). N'hésitez pas à nous contacter !*

(\*) Le cabinet ADB PATRIMOINE ne perçoit pas d'honoraires pour cette mise en relation, et n'est pas rémunéré par les entreprises vendant le matériel. Ce service est totalement gratuit, et permettant à nos clients de bénéficier d'une offre clé en main.

## LES DERNIÈRES INFORMATIONS SUR LE CABINET ADB PATRIMOINE :

### LA GARANTIE FINANCIÈRE :

Le 13 novembre 2014, le cabinet ADB PATRIMOINE a procédé à l'augmentation du montant de la garantie financière pour le porter à 160 000 €. En effet, pour respecter les obligations légales, et afin de préserver au mieux les intérêts des copropriétaires, le cabinet s'est engagé à augmenter le montant de sa garantie en fonction des sommes détenues sur les différents comptes bancaires séparés des copropriétés.

Pour rappel, la caisse de garantie est GALIAN, leader de la garantie financière pour les professionnels de l'immobilier.



### LES NOUVEAUX MOYENS DE PAIEMENT DES CHARGES :

A compter des appels de fonds du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015, vous pourrez régler vos charges et provisions grâce au prélèvement automatique. Mensuel ou trimestriel, le prélèvement permettra une palette plus grande des moyens de paiement. Vous pourrez, bien sûr, continuer de régler les charges par chèque ou virement. Une notice explicative vous parviendra dans les prochains mois.

### LA VENTE DE BIENS IMMOBILIERS :



De la rédaction du mandat de vente à la signature de l'acte authentique, en passant par la réalisation des diagnostics, **ADB PATRIMOINE vous fait bénéficier de son réseau de professionnels sérieux tout au long de la vente de votre bien immobilier.** Faites appel à ADB PATRIMOINE pour la vente de votre bien.

*En tant que syndic, nous avons tous les éléments essentiels permettant une bonne information de l'acquéreur et donc une signature rapide du compromis puis de la vente.*



*Je vous souhaite un joyeux Noël et  
une bonne année 2015 -  
Hervé CHARLÈ-NARSAINES*