



CABINET J. RAIMON

ADMINISTRATION DE BIENS

VENTES – LOCATIONS

www.cabinet-raimon.com

Nos cabinets

CABINET J. RAIMON

96, avenue d'Italie

75013 PARIS

Tél. : 01 45 80 64 49

gestion-raimon@cabinet-raimon.com

VAILLANT

30, avenue de la République

92120 MONTROUGE

Tél. : 01 42 53 41 45

gestion-vaillant@cabinet-raimon.com

VAILLANT PERNETY

24, rue Raymond Losserand

75014 PARIS

Tél. : 01 45 38 53 22

gestion-pernety@cabinet-raimon.com

SANCHEZ RETI

27, av. M^{al} de Lattre de Tassigny

94220 CHARENTON LE PONT

Tél. : 01 43 68 03 13

gestion-sanchezreti@cabinet-raimon.com

SOPIC

145, rue de Tolbiac

75013 PARIS

Tél. : 01 44 24 11 40

contact-sopic@cabinet-raimon.com

Editorial

Le meilleur – comme le pire – ne sont jamais certains, mais il semble que la crise financière et économique ne dégénère pas en crise systémique et que nous avons passé le point le plus bas du cycle. Aux Etats-Unis notamment, les premiers signes d'une sortie de crise commencent à apparaître. Cela ne signifie pas que la croissance va revenir du jour au lendemain, mais du moins l'économie devrait-elle reprendre progressivement du tonus et le vent de panique soufflé par les cassandres s'étioler petit à petit.

Nous constatons en tout état de cause directement une reprise du marché de l'immobilier. De nombreux acheteurs avaient repoussé leur projet en attendant des jours meilleurs. Ils passent aujourd'hui à l'acte, conscients qu'il est plus qu'hasardeux de spéculer sur une baisse des prix et que les faibles taux d'intérêt ouvrent des opportunités qu'il convient de saisir.

Nous constatons également de nombreuses demandes de location et un renforcement des mouvements de locataires, qui, ces derniers mois, avaient globalement préféré rester en place.

En ce début d'année scolaire et universitaire, après une année économique morose, ce regain d'activité pourrait n'être qu'un sursaut temporaire. Nous restons cependant confiants dans l'évolution qui se fait jour et maintenons que l'investissement locatif, avec une saine et bonne gestion de père de famille, reste une valeur sûre.

Jean-Luc RAIMON

Les conditions d'utilisation des conventions d'occupation précaire

Dans le but d'éviter l'application d'un régime juridique contraignant pour lui, le bailleur est souvent tenté de recourir à la qualification de « convention d'occupation précaire » afin de soustraire un bail au statut des baux commerciaux ou à la loi du 6 juillet 1989.

Cette solution n'est toutefois permise que si la situation juridique est, concrètement, réellement précaire.

Dans ce cadre, la précarité va en réalité s'imposer aux parties. En effet, la notion de convention d'occupation précaire est « sous-entendue par l'existence de circonstances particulières, indépendantes de la seule volonté des parties ». La jurisprudence a eu, dans une série d'arrêts parus en 2009, l'occasion de revenir sur le cadre juridique des conventions d'occupation précaire.

Ainsi, la Cour de cassation a pu indiquer, dans un arrêt rendu le 29 avril 2009, que c'est au moment de la signature de la convention qu'il convient de se placer pour déterminer s'il existe des circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties, peu important la durée effective de l'occupation. En l'espèce, dix-sept années de précarité s'étaient écoulées.

Période	IRL*	Variation annuelle en %
2 ^e trim. 2009	117,59	+1,31
1 ^{er} trim. 2009	117,70	+2,24
4 ^e trim. 2008	117,54	+2,83
3 ^e trim. 2008	117,03	+2,95
2 ^e trim. 2008	116,07	+2,38
1 ^{er} trim. 2008	115,12	+1,81
4 ^e trim. 2007	114,30	+1,36
3 ^e trim. 2007	113,68	+1,11
2 ^e trim. 2007	113,37	+1,24
1 ^{er} trim. 2007	113,07	+1,44

* Pour la révision des loyers d'habitation

Période	ICC**	Variation annuelle en %
1 ^{er} trim. 2009	1503	+0,40%
4 ^e trim. 2008	1524	+3,32
3 ^e trim. 2008	1594	+10,46
2 ^e trim. 2008	1562	+8,85
1 ^{er} trim. 2008	1497	+8,09
4 ^e trim. 2007	1474	+4,84
3 ^e trim. 2007	1443	+4,49
2 ^e trim. 2007	1435	+5,05
1 ^{er} trim. 2007	1385	+1,69

** Pour la révision des loyers commerciaux

Dans un arrêt rendu également le 29 avril 2009, un propriétaire avait consenti une convention d'occupation précaire sur un local d'habitation et ce, pour dix-huit mois. L'acte précisait qu'à l'issue de ce délai, l'occupant s'engagerait soit à quitter les lieux soit à quitter l'immeuble... En dépit de son engagement, l'occupant était demeuré dans les lieux et avait revendiqué l'application du régime juridique de la loi du 6 juillet 1989, ce qui lui fut accordé. En effet, aucune cause objective de précarité n'existait en l'occurrence.

Enfin, dans un arrêt rendu le 1^{er} avril 2009, un bailleur avait consenti à un preneur cinq conventions d'occupation précaire successives en fraude au statut des baux commerciaux. Le bailleur voulait résilier la convention au motif que le preneur avait cédé son bail à une société tierce sans avoir soumis le projet de cession à son accord comme le stipulait la convention. Mais, en vertu du principe suivant lequel « *La fraude corrompt tout* », la Cour de cassation refusa au bailleur le droit de se prévaloir des clauses de ces conventions et rejeta la demande de résiliation...

Une dernière précision : la convention d'occupation précaire doit être distinguée du « *bail dérogatoire* » au statut des baux commerciaux. La première doit être justifiée par une précarité objective et peut durer aussi longtemps que le facteur de précarité demeure. La seconde peut être librement choisie par les parties mais ne peut pas excéder 24 mois (et non pas 23 comme le veut un vieil usage).

(source : *FNAIM.org*)

ICC et ILC

Le législateur a instauré l'année dernière l'indice des loyers commerciaux (ILC), en complément de l'indice du coût de la construction (ICC). Le nouvel indice ILC est applicable sur option des parties, pour certaines activités définies par la réglementation (v. notre précédente lettre d'information).

L'indice des loyers commerciaux évolue normalement à un rythme moins élevé que l'indice du coût de la construction. Ainsi, sur la base des indices du 3^{ème} trimestre 2008, l'ILC a progressé de 3,85% par an, alors que l'ICC progressait dans le même temps de 8,85% par an.

Mais les prévisions économiques et statistiques ne sont pas toujours suivies par la pratique...

Ainsi, sur la base des indices du 1^{er} trimestre 2009 et compte tenu de la baisse de l'indice du coût de la construction depuis deux trimestres, il s'avère que l'ICC a quasiment stagné entre le 1^{er} trimestre 2008 et le 1^{er} trimestre 2009, alors que l'ILC a progressé de 2,73% sur la même période. Le nouvel ILC conduit ainsi à des augmentations de loyer plus importantes que l'ancien ICC...

La réalité des chiffres prend parfois les prévisions à rebours...

Internet

Nous vous rappelons que toutes les informations relatives à nos cabinets, les photographies des collaborateurs (que vous n'avez pas toujours l'occasion de rencontrer), des fiches de conseils aux locataires pour l'emménagement, la durée du bail ou la sortie du logement, ainsi que toutes nos offres immobilières sont disponibles sur notre site www.cabinet-raimon.com. N'hésitez pas à vous y rendre !