



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

De nombreuses personnes nous interrogent ces dernières semaines pour savoir si « c'est le moment d'acheter ».

Chaque projet est unique et un achat immobilier, en particulier lorsqu'il concerne une résidence principale, ne se conçoit que dans le cadre d'un projet de vie et d'une analyse patrimoniale.

Nous pouvons cependant vous donner quelques éléments de réponse.

En premier lieu, toutes les agences constatent une accélération des demandes d'acquéreurs en recherche, pendant que dans le même temps les vendeurs tardent à revenir massivement sur le marché. Si un certain tassement des prix a été constaté au cours de l'année passée, il nous semble donc illusoire de parier sur une baisse des prix dans les prochains mois.

En second lieu, si les taux immobiliers offerts par les banques sont actuellement bas, probablement pour quelques semaines ou mois encore, l'ensemble des analystes s'attend à ce que la Banque Centrale européenne augmente son principal taux directeur à la mi-2010, avec un effet mécanique sur les taux proposés aux acheteurs immobiliers. Le coût du crédit est donc plutôt orienté à la hausse.

Pour ces deux raisons principalement, après une période de prudence et d'incertitudes immobilières, acheter aujourd'hui plutôt que dans un an pourrait s'avérer un choix raisonnable.

Jean-Luc RAIMON

GRL 2 : point d'étape

L'« Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives » - l'APAGL -, a lancé une grande campagne de communication sur les ondes radios, relative à la GRL 2.

Les assureurs sont sur le point de signer une convention partenariale avec l'APAGL pour leur permettre de commercialiser le nouveau produit.

En pratique, toutefois, la mise en place des outils nécessaires à l'administration du dispositif n'est pas effective partout chez les assureurs. En effet, l'ensemble des compagnies n'a pas, à ce jour, les outils nécessaires en back-office pour assurer les échanges de données avec l'APAGL, dans le respect du cahier des charges visant à garantir la gestion et le suivi du dispositif.

Par ailleurs, il y a lieu de s'interroger sur l'opportunité de ce dispositif pour les propriétaires bailleurs, personnes physiques. En effet, l'assouplissement des conditions relatives à la solvabilité des locataires accroît inévitablement les risques d'impayés et de procédures. Si la Garantie des Risques Locatifs est censée intervenir, le cortège de difficultés qui entoure ce type de situation n'est pas évidemment pas satisfaisant.

Il conviendra donc d'étudier la mise en place de ce dispositif avec circonspection.

Période	IRL*	Variation annuelle en %
3 ^e trim. 2009	117,41	+0,32%
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

* Pour la révision des loyers d'habitation

Période	ICC**	Variation annuelle en %
2 ^e trim. 2009	1498	-4,10%
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

** Pour la révision des loyers commerciaux

Présentation tardive des comptes et effet sur le paiement des charges locatives provisionnelles

Encore une décision rendue par la Haute Cour (Cass. 3^{ème} civ. 29 avril 2009) qui illustre bien les difficultés pratiques que rencontrent les propriétaires et leurs mandataires en matière de régularisation de charges locatives.

L'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit les modalités de fixation du montant des charges et la procédure de régularisation permettant au locataire d'en vérifier la réalité. Dans l'arrêt rapporté, la Cour de cassation précise la règle applicable dans l'hypothèse où le bailleur justifie tardivement l'existence de ces charges.

En l'espèce, une association de locataires demandait la suspension du paiement des charges, le remboursement des charges locatives et le versement de dommages-intérêts au motif que les charges provisionnelles avaient été insuffisamment et tardivement justifiées. En pratique, le bailleur avait procédé à la notification des arrêtés des comptes des exercices clos les 31 décembre 2005 et 2006 et aux régularisations en juin 2007.

En instance et en appel, l'association est déboutée de ses demandes.

La Cour de cassation donne raison aux juges du fond, qui avaient constaté que le bailleur avait notifié les arrêtés des comptes et procédé à leur régularisation dans les conditions de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. Cette procédure même tardive avait bien été respectée et la suspension du paiement des provisions sur charges ne pouvait pas être prononcée.

(source : FNAIM)

Cautionnement demandé par un bailleur personne morale

Depuis la loi de mobilisation et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, un cautionnement ne peut être demandé, dans le cadre des baux régis par la loi du 6 juillet 1989, par un bailleur personne morale que si :

- la personne morale est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ; ou
- le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ; ou
- le cautionnement est apporté par un organisme dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État.

Le décret devant fixer cette liste a été publié au Journal officiel le 30 décembre 2009. Les organismes visés sont ainsi les suivants : les fonds de solidarité pour le logement (FSL) ; les organismes collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction ; les associations auxquelles un fonds de solidarité pour le logement ou un fonds local accorde sa garantie ; tous les organismes ou associations qui apportent, à titre gratuit, leur caution à un candidat à la location afin de favoriser son accès au logement.

(source : FNAIM)