



GROUPE J. RAIMON

ADMINISTRATION DE BIENS - VENTES - LOCATIONS

Nos agences

PARIS
CABINET J. RAIMON
96 Avenue d'Italie
75013 PARIS
Tél. : 01 45 80 64 49
Fax : 01 45 65 93 31
gestion-raimon@cabinet-raimon.com

CHARENTON LE PONT
SANCHEZ RETI
27 Av. Maréchal de Lattre de Tassigny
94220 CHARENTON LE PONT
Tél. : 01 43 68 03 13
Fax : 01 43 68 02 13
gestion-sanchezreti@cabinet-raimon.com

MONTRouGE
CABINET VAILLANT
30 Av. de la République
92120 MONTRouGE
Tél. : 01 42 53 41 45
Fax : 01 42 53 21 55
gestion-vaillant@cabinet-raimon.com

PARIS
SOPIC IMMOBILIER
145 Rue de Tolbiac
75013 PARIS
Tél. : 01 44 24 11 40
Fax : 01 45 86 07 99

Editorial

L'immobilier, valeur refuge ?

Les bourses mondiales sont en pleine tourmente. Au jour où ces lignes sont écrites, le CAC 40 a perdu près de la moitié de sa valeur en un an.

Dans le même temps, les prix de l'immobilier francilien ont continué de progresser ou ont stagné. Les perspectives restent à la stabilisation des prix, ou au pire un léger tassement, sans commune mesure cependant avec la plongée des marchés boursiers. Dans ce contexte, l'immobilier reste une valeur refuge, malgré les annonces plus ou moins catastrophistes ou approximatives. La mauvaise nouvelle provient de la mise en place d'une nouvelle taxe de 1,1 % sur les revenus fonciers. Cette nouvelle imposition n'est évidemment pas satisfaisante. Il faut cependant la mettre en perspective avec l'augmentation des loyers au cours de l'année écoulée, de l'ordre de 2,95 % pour les loyers d'habitation (base indice de référence des loyers du 3^{ème} trimestre 2008) et de 8,85 % pour les loyers commerciaux (base : indice du coût de la construction du 2^{ème} trimestre 2008). L'évolution de la rentabilité de l'immobilier locatif reste donc globalement positive.

Le temps de l'immobilier spéculatif est passé. Mais l'immobilier locatif reste un investissement sûr et fiable.

Jean-Luc RAIMON ■

Location, l'entretien du logement

*Que l'on soit propriétaire ou locataire, on se doit d'entretenir son logement de manière régulière. Dans le cadre d'un contrat de location, on peut dire de manière schématique que le propriétaire a la responsabilité de ce qui se dégrade **en fonction du temps**, alors que le locataire a la responsabilité de ce qui se dégrade **en fonction de l'usage**. Aujourd'hui, nous allons préciser les règles d'entretien lié à l'usage d'un appartement et donc applicable à tous les baux d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989. Mais attention, la loi n'est pas exhaustive et il est également toujours possible de prévoir des conventions particulières. En cas de doute, nous sommes à votre disposition pour vous fournir une information complémentaire.*

La décoration intérieure du logement

Si le propriétaire doit, sauf convention particulière, délivrer un logement propre et en bon état, le locataire se doit de l'entretenir. Pour cela il est de sa responsabilité de nettoyer régulièrement les moquettes, cirer les parquets, lessiver les murs dans la mesure où les revêtements le supportent et ne pas hésiter à faire quelques raccords de peinture, de tapisserie ou de revêtement de sol en cas de dégradation. Il est également du rôle du locataire d'avoir à reboucher les trous effectués dans les murs et de remplacer les éléments de menuiserie courant (lames de parquet, moulure...). L'entretien courant des escaliers et des rampes incombe au locataire, leur réfection est de la responsabilité du bailleur.

Suite au verso >

Les ouvrants

Le locataire se doit de maintenir portes et fenêtres en bon état de fonctionnement. En particulier il doit graisser les gonds, les charnières et les serrures. En cas de détérioration, c'est à lui de faire réparer les boutons et poignées de portes ainsi que les systèmes d'attaches. Les clés perdues ou rendues inutilisables sont également à remplacer par le locataire, de même que les carreaux et le mastic des fenêtres. En revanche, c'est au propriétaire qu'il revient de faire changer les fenêtres, les volets ou les barres d'appui quand ceux-ci sont vétustes.

Chauffage

Ce domaine est très important puisqu'il touche à la sécurité et, qu'en cas de sinistre, un mauvais entretien peut engager votre responsabilité civile. En particulier on notera que le locataire a la responsabilité du ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz obligatoire une fois par an. Il a également la responsabilité de changer les tuyaux souples de raccordement aux conduites de gaz avant la date de péremption (inscrite sur le tuyau). Si le logement est équipé d'un chauffage individuel au gaz ou au fuel, le locataire devra souscrire un contrat d'entretien afin qu'un technicien vienne régulièrement contrôler le bon état de l'installation.

Plomberie

Déboucher les appareils sanitaires, changer les flexibles de douche, remplacer les joints et flotteurs de la chasse d'eau sont considérés comme des opérations d'entretien courant relevant de la responsabilité du locataire, de même que le remplacement des joints et colliers des canalisations d'eau ou des robinets. Dans ce chapitre, il est important de rappeler que le nettoyage des dépôts de calcaire fait également partie de l'entretien courant.

Électricité

Il est de la responsabilité du propriétaire de vérifier que l'installation électrique du logement qu'il loue est en conformité avec les normes de sécurité. A défaut sa responsabilité peut être lourdement engagée en cas de sinistre provoqué par un court-circuit. Pour ce qui est du remplacement des ampoules, des interrupteurs, prises de courant, coupe circuits et fusibles ainsi que les réparations de gaines de protection, ces opérations se classent dans l'entretien courant et sont donc de la responsabilité du locataire.

Contributions sociales : 1,1% de plus pour financer le RSA

Le revenu de solidarité active (RSA) a pour objectif d'inciter à la reprise d'activité en assurant une augmentation du revenu de la personne qui prend ou reprend un travail. Déjà expérimenté dans 34 départements à la suite de la loi du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat (loi TEPA), le RSA sera étendu à l'ensemble du territoire à partir du 1^{er} juin 2009.

L'effort supplémentaire par rapport au dispositif actuel est estimé à 1,5 milliard d'euros et sera financé par un «fonds national des solidarités actives» alimenté par un prélèvement additionnel de 1,1 % sur les revenus du capital. Cette nouvelle taxe pourra être prise en compte dans le calcul du bouclier fiscal garantissant que les impôts directs payés par un contribuable ne sont pas supérieurs à 50 % de ses revenus.

Les revenus fonciers supporteront donc désormais 12,1 % de contributions sociales au lieu de 11 %.

Équipements divers

Le locataire doit assurer l'entretien courant et les petites réparations des appareils dont il a l'usage dans le cadre de sa location (machine à laver, sèche-linge, hotte aspirante, télévision...).

Il se doit de respecter l'entretien annuel prévu par le constructeur (par exemple pour une machine à laver le linge : changement du tuyau de raccordement à la canalisation d'eau et utilisation régulière de produits contre le détartrage). Les pannes sont du ressort du propriétaire, sauf s'il peut prouver que celle-ci est causée par un défaut d'entretien.

Tableau de bord de l'investisseur

IRL (Nouvel Indice de révision des loyers)

4 ^{ème} trimestre 2006	112,77
1 ^{er} trimestre 2007	113,07
2 ^{ème} trimestre 2007	113,37
3 ^{ème} trimestre 2007	113,68
4 ^{ème} trimestre 2007	114,30
1 ^{er} trimestre 2008	115,12
2 ^{ème} trimestre 2008	116,07
3 ^{ème} trimestre 2008	117,03

Indice INSEE du coût de la construction*

3 ^{ème} trimestre 2006	1381
4 ^{ème} trimestre 2006	1406
1 ^{er} trimestre 2007	1385
2 ^{ème} trimestre 2007	1435
3 ^{ème} trimestre 2007	1443
4 ^{ème} trimestre 2007	1474
1 ^{er} trimestre 2008	1497
2 ^{ème} trimestre 2008	1562

* Pour la révision des loyers des baux commerciaux.