



# CABINET J. RAIMON

## ADMINISTRATION DE BIENS

### VENTES – LOCATIONS

[www.cabinet-raimon.com](http://www.cabinet-raimon.com)

#### Principaux indices

Période	IRL*	Variation annuelle en %
1 <sup>er</sup> trim. 2012	122,37	+2,24%
4 <sup>e</sup> trim. 2011	121,68	+2,11%
3 <sup>e</sup> trim. 2011	120,95	+1,90%
2 <sup>e</sup> trim. 2011	120,31	+1,73%
1 <sup>er</sup> trim. 2011	119,69	+1,60%
4 <sup>e</sup> trim. 2010	119,17	+1,45%
3 <sup>e</sup> trim. 2010	118,70	+1,10%
2 <sup>e</sup> trim. 2010	118,26	+0,57%
1 <sup>er</sup> trim. 2010	117,81	+0,09%

\* Pour la révision des loyers d'habitation

Période	ICC**	Variation annuelle en %
4 <sup>e</sup> trim. 2011	1638	+6,84%
3 <sup>e</sup> trim. 2011	1624	+6,84%
2 <sup>e</sup> trim. 2011	1593	+5,01%
1 <sup>er</sup> trim. 2011	1554	+3,05%
4 <sup>e</sup> trim. 2010	1533	+1,73%
3 <sup>e</sup> trim. 2010	1520	+1,20%
2 <sup>e</sup> trim. 2010	1517	+1,27%

\*\* Pour la révision des loyers commerciaux

## Editorial

*Les élections présidentielles sont derrière nous. Un nouveau président est élu, une nouvelle équipe s'installe, un nouveau programme se dessine.*

*La première mesure – ou du moins, la première annonce – n'est guère pour satisfaire les propriétaires bailleurs et aura probablement des effets induits néfastes : l'encadrement des loyers à la relocation impliquera notamment une réduction des dépenses d'amélioration des logements loués.*

*Rappelons pour l'instant qu'une conférence de presse ou une interview dans un journal ne valent pas délibération du Parlement ou décret du gouvernement et que la liste des promesses ou annonces non tenues est plus longue encore que celle des lois votées – quelle que soit l'orientation politique des gouvernants.*

*Les représentants des bailleurs et des professionnels (administrateurs de biens, agents immobiliers...) ne manqueront pas de lutter contre les projets de mesures inefficaces et de défendre la cohérence des régimes actuels et l'importance du soutien à l'investissement locatif.*

*De notre côté, nous ne manquerons pas de vous tenir informés et de veiller à la préservation de vos biens.*

**Jean-Luc & Michaël Raimon**

#### Sanction de certains troubles de voisinage

Jusqu'à présent, les bruits ou tapages injurieux ou nocturnes troublant la tranquillité d'autrui, visés à l'article R. 623-2 du code pénal, étaient punis de l'amende prévue pour les contraventions de la troisième classe qui nécessitaient le dépôt d'une plainte relevant de la compétence du juge de proximité sur réquisition du ministère public.

Grâce au décret du 9 mars 2012 qui a modifié l'article 48-1 du Code de procédure pénale, ces troubles peuvent dorénavant faire l'objet d'une amende forfaitaire, sur verbalisation par un représentant de l'ordre, de 68 ou 180 euros si l'amende est majorée, ce montant variant en fonction du délai de paiement.

Cette nouvelle mesure s'applique également à l'article R.1337-7 du Code de la santé publique qui vise les bruits particuliers de nature à porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme dans les conditions prévues par l'article R.1334-31 du même code, qui dispose que : « *Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité* ».

Reste à savoir si ce nouveau dispositif simplifié sera mis en œuvre sur le terrain...

#### L'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété peut constituer un trouble anormal du voisinage

L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 dispose : « *Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble* ».

Ainsi, la responsabilité d'un copropriétaire ou de ses ayants droit peut être engagée si, tout en respectant la destination de l'immeuble, il porte atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Un tel cas survient par exemple avec l'exercice de l'activité de restauration qui est susceptible de causer des troubles anormaux du voisinage quand bien même elle serait autorisée par le règlement de copropriété.

**Lettre 2<sup>e</sup> trimestre 2012**

## En avril, la consommation des ménages rebondit (+0,6%)

**En avril, les dépenses de consommation des ménages en biens augmentent de 0,6 % en volume, après avoir baissé de 2,6 % en mars. Cette reprise est imputable aux dépenses en énergie.**

Les dépenses en biens durables reculent en avril (-0,6 %, après +1,9 % en mars) en raison principalement d'une baisse des achats d'automobiles (-2,0 % en avril, après +2,8 %), imputable au marché du neuf. À l'inverse, les achats en équipement du logement progressent de nouveau (+1,1 % après +0,6 %).

La consommation de textile-cuir recule nettement en avril (-8,2 % après -0,3 % en mars) et atteint son plus bas niveau depuis janvier 2002. La météo pluvieuse aurait été défavorable aux achats de vêtements de printemps-été.

Les dépenses de consommation en autres biens fabriqués diminuent en avril (-1,0 % après +0,1 % en mars), en particulier celles en quincaillerie-bricolage.

Après un début d'année dynamique, suivi d'un repli en mars (-2,1 %), la consommation en produits alimentaires baisse de nouveau en avril (-0,5 %).

Après une vive hausse en février (+11,5 %) et son contrecoup en mars (-11,8 %), la consommation des ménages en énergie rebondit à nouveau nettement en avril (+10,2 %) : les températures inférieures aux normales saisonnières en avril ont notamment soutenu les dépenses de chauffage (gaz, électricité, fioul).

(source : INSEE)

Rappelons que la théorie des troubles anormaux du voisinage, d'origine prétorienne, permet d'engager la responsabilité de toute personne causant à autrui des nuisances outrepassant les inconvénients normaux du voisinage sans qu'il soit nécessaire d'établir l'existence d'une faute de sa part. L'appréciation du caractère anormal des troubles relève de la seule compétence souveraine des juges du fond et peut être prouvée par tout moyen.

Ainsi, dans une affaire portée récemment devant la Cour de cassation (Cass. 3e civ. 29 février 2012), les copropriétaires situés au premier étage ont assigné le locataire du rez-de-chaussée qui exploitait un fonds de commerce de débit de boissons, restauration et bar de nuit en cessation de l'activité commerciale et paiement de dommages-intérêts.

La cour d'appel avait constaté que l'activité exercée générerait d'importantes nuisances sonores et olfactives constitutives d'un trouble anormal de voisinage mais avait rejeté la demande, considérant que cette activité n'était pas contraire à la destination de l'immeuble.

La Haute Cour casse cet arrêt au motif que la cour d'appel qui, après avoir constaté que l'activité exercée était source de nuisances constitutives d'un trouble anormal pour les copropriétaires et qu'aucune mesure de nature à les faire cesser n'avait été prise.

## Renonciation au droit de préférence

Dans une affaire récente tranchée par la Cour de cassation, une SCI avait consenti à un locataire un bail commercial, qui comportait un pacte de préférence au terme duquel le preneur disposait d'un droit de préférence en cas de cession de l'immeuble, le bailleur étant tenu d'informer ce dernier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention de vendre. L'immeuble a été cédé à une SARL, puis revendu par celle-ci à une autre SCI.

Le preneur commercial, soutenant n'avoir appris l'existence de ces cessions qu'à l'occasion d'une procédure d'expertise l'opposant à son bailleur, a assigné son premier bailleur et les deux sociétés, acquéreurs successifs, pour faire constater que les deux ventes avaient été réalisées en fraude à ses droits et faire annuler en conséquence lesdites cessions.

La Cour de cassation (Cass. 1re civ. 3 novembre 2011) a rejeté les prétentions de la locataire en considérant que l'attitude passive du bénéficiaire d'un pacte de préférence, dûment informé de la vente du bien, peut désormais suffire à caractériser sa renonciation à celui-ci.

Jusqu'à présent, la Cour de cassation, partant du principe suivant lequel la renonciation à un droit ne se présume pas et qu'elle doit être prouvée, exigeait d'établir l'intention non équivoque du bénéficiaire de renoncer audit pacte. Il fallait ainsi démontrer l'existence d'actes positifs de renonciation du bénéficiaire, tel l'envoi d'un courrier au tiers acquéreur précisant qu'il ne souhaitait pas faire valoir son droit de priorité (Cass. com. 6 septembre 2011). L'inaction du bénéficiaire était donc à elle seule insuffisante à prouver que celui-ci n'entendait pas exercer les droits qu'il tenait du pacte de préférence.

## Nos offres « Coup de cœur »

			
<b>PARIS 13<sup>ème</sup></b> <b>720 000€</b>	<b>LE KREMLIN BICETRE</b> <b>241 000 €</b>	<b>PARIS 13<sup>ème</sup></b> <b>470 000 €</b>	<b>MONTROUGE</b> <b>270 000 €</b>
Italie/Tolbiac très beau 4 pièces de 81 m <sup>2</sup> au 20 <sup>ème</sup> étage d'une résidence de standing avec piscine. Entrée, séjour, 3 chambres, cuisine aménagée, salle de bains et douche, WC séparé, rangements. Balcons. Très lumineux. Cave et 2 emplacements de parking. DPE C	Beau 2/3 pièces de 41 m <sup>2</sup> au 4 <sup>ème</sup> et dernier étage d'un immeuble ancien. Entrée, séjour, une grande chambre avec cabinet de toilette et douche, une petite chambre, cuisine. Une cave. Possibilité parking, transports, commerces. DPE E et F	Tolbiac dans immeuble récent de standing avec gardien, au 9 <sup>ème</sup> étage avec ascenseur, 2 pièces de 56m <sup>2</sup> environ : entrée avec rangement, séjour sur balcon, cuisine séparée, chambre, salle de bains, WC séparé, cave et parking. Travaux à prévoir. DPE E	Appartement loué. Bail du 05/10/2006, jusqu'au 04/10/2015. 3 pièces, 4ème étage, bon état, double vitrage, parquet. Loyer: 719 € hors charges Charges 50€