



CABINET J. RAIMON

ADMINISTRATION DE BIENS

VENTES – LOCATIONS

www.cabinet-raimon.com

Editorial

Principaux indices

Période	IRL*	Variation annuelle en %
2e trim. 2014	125,15	+0,57%
1e trim. 2014	125,00	+0,60%
4e trim. 2014	124,83	+0,69%
3e trim. 2013	124,66	+0,90%
2e trim. 2013	124,44	+1,20%
1er trim. 2013	124,25	+1,54%
4e trim. 2012	123,97	+1,88%
3e trim. 2012	123,55	+2,69%
2e trim. 2012	122,96	+2,20%

* Pour la révision des loyers d'habitation

Période	ICC**	Variation annuelle en %
2e trim. 2014	1621	-1,00%
1er trim. 2014	1648	+0,12%
4e trim. 2013	1615	-1,46%
3e trim. 2013	1612	-2,18%
2e trim. 2013	1637	-1,74%
1er trim. 2013	1646	+1,79%
4e trim. 2012	1639	+0,06%
3e trim. 2012	1648	+1,48%

** Pour la révision des loyers commerciaux

La rentrée 2014 s'annonce sous des auspices contrastés et – comme trop souvent – incertains.

Dans le cadre de la loi sur la simplification, qui permettra au gouvernement de légiférer par ordonnance, les députés ont adopté le 22 juillet un amendement qui permet des ajustements à la loi ALUR sur le logement de Cécile Duflot, ancienne ministre du logement et de l'égalité des territoires. L'amendement approuvé par le gouvernement réduit ainsi le nombre de documents à fournir lors d'une transaction immobilière, en écartant notamment le règlement de copropriété ou l'indication de la surface des lots secondaires, comme les parkings ou les caves.

Le Premier Ministre a par ailleurs annoncé le 29 août dernier que « l'expérimentation » de l'encadrement des loyers serait circonscrite à Paris et mise en œuvre « à l'automne ». Les parlementaires, maires, grands élus de gauche et écologistes de l'Ile-de-France réclament cependant pour la plupart l'extension à la « petite couronne » parisienne de cette mesure prévue par la loi ALUR sur le logement.

Nous ne manquerons pas de vous tenir informés des nouveaux pas de danse réglementaires à venir.

Jean-Luc & Michaël Raimon

Honoraires de location – Nouvelle réglementation

L'une des dispositions controversées de la loi ALUR consiste à interdire le partage des honoraires de location entre bailleur et locataire, hors frais annexes (visites, constitution de dossier, rédaction d'acte et états des lieux) dont la liste est fixée par la loi et le tarif défini par un décret qui est entrée en vigueur le 15 septembre 2014.

Cette nouvelle réglementation oblige à réformer les barèmes jusqu'alors en place, qui sont désormais illégaux.

Nos frais annexes, antérieurement partagés et fixés à 225 euros, seront désormais fixés selon la loi ALUR et ses décrets d'application, d'après un tarif au m² dépendant des zones définies par décret (12 € TTC / m² pour les visites, constitution de dossiers et rédaction actes en zone très tendue ; 3 € TTC / m² pour les états des lieux). Dans ce contexte dirigiste, nous nous bornerons donc à appliquer la loi, les décrets et les arrêtés qui s'imposent à nous.

Les honoraires de location, historiquement fixés selon notre barème à 15% TTC du loyer annuel (90% d'un mois de loyer) avec un partage par moitié avec le locataire (soit 7,5% pour chaque partie au bail), sont désormais impérativement à la charge exclusive du bailleur. Il est cependant exclu dans notre esprit de doubler les honoraires à votre charge en vous faisant supporter la part du locataire. Nous avons donc décidé de laisser les honoraires de location inchangés (7,5% TTC du loyer annuel), avec simplement un montant minimal

Assurance PNO obligatoire en copropriété

Depuis le 24 mars 2014, la loi ALUR (article 58) oblige les copropriétaires à souscrire un contrat d'assurance multirisque de propriétaire non occupant (PNO).

Cette assurance s'avère fort utile, car si l'on se croit souvent parfaitement protégé par le cumul de l'assurance du locataire et de l'assurance multirisque immeuble de la copropriété, certains événements peuvent s'avérer non couverts par ces assurances (en cas de non-paiement des cotisations, limitation ou insuffisance des garanties, incendie ou dégât des eaux dans un appartement vacant).

Afin de répondre à cette obligation légale et pour protéger pleinement votre patrimoine immobilier, nous proposerons prochainement à ceux d'entre vous qui sont concernés d'être couverts par un contrat Multiris Bailleur, à un tarif concurrentiel négocié avec notre assureur GALIAN.

Vous recevrez ainsi prochainement un courrier en ce sens. Si vous ne souhaitez pas bénéficier de cette assurance, n'hésitez pas à nous le faire savoir par tout moyen à votre convenance.

fixé à 750 € TTC afin de compenser la modicité des frais sur les toutes petites surfaces.

Pour mémoire, la mise en location d'un bien représente les démarches suivantes :

- ✓ Fixation du nouveau loyer en fonction du marché et des contraintes réglementaires
- ✓ Actions commerciales, notamment à travers la publication d'annonces sur divers supports payants, notamment les sites seloger ou cabinet-raimon
- ✓ Réception de nombreux (parfois plusieurs dizaines) d'appels et emails de personnes susceptibles d'intéressées ; présentation du bien à louer à ces contacts ; pré-étude de solvabilité afin d'écarter les candidatures manifestement inappropriées ;
- ✓ Organisation et réalisation des visites par nos Conseillers Location, souvent en fin de journée ou le week end ;
- ✓ Constitution des dossiers des candidats locataires, vérification de l'exhaustivité des pièces, contrôle de cohérence et de crédibilité, vérifications diverses pour déceler les documents frauduleux, analyse de la solvabilité et du sérieux du/des candidat(s) locataires et du/des garant(s) ; soumission le cas échéant à l'assurance GLI ;
- ✓ Rédaction du bail et le cas échéant des actes de cautions en divers exemplaires ; rendez-vous de signature, échanges postaux ;
- ✓ Etat des lieux de sortie du précédent locataire, d'entrée du nouveau, traitement des correctifs *a posteriori* (désormais autorisés par la loi)...

Détecteurs de fumée

Afin de prévenir les risques d'incendie, tous les logements devront être équipés d'au moins un détecteur de fumée normalisé au plus tard le 8 mars 2015. Nous vous proposerons prochainement la solution adaptée dans la perspective de cette échéance.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604. Les détecteurs utilisant l'ionisation sont interdits, car ils sont radioactifs.

L'installation du détecteur de fumée est à la charge du propriétaire du logement. Le propriétaire bailleur doit s'assurer du bon fonctionnement du détecteur lors de l'établissement de l'état des lieux. Il peut fournir lui-même un détecteur à son locataire ou lui rembourser l'achat du dispositif.

Le détecteur doit être installé de préférence dans la circulation ou dégagement desservant les chambres et être fixé solidement en partie supérieure, à proximité du point le plus haut et à distance des autres parois ainsi que des sources de vapeur.

L'occupant doit notifier cette installation par la remise d'une attestation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie. Il doit également veiller à l'entretien du dispositif notamment en s'assurant du remplacement des piles et de l'éventuel remplacement d'un détecteur déjà installé.