

Principaux indices

Période	IRL*	Variation annuelle en %
4 ^e trim. 2011	121,68	+2,11%
3 ^e trim. 2011	120,95	+1,90%
2 ^e trim. 2011	120,31	+1,73%
1 ^{er} trim. 2011	119,69	+1,60%
4 ^e trim. 2010	119,17	+1,45%
3 ^e trim. 2010	118,70	+1,10%
2 ^e trim. 2010	118,26	+0,57%
1 ^{er} trim. 2010	117,81	+0,09%
4 ^e trim. 2009	117,47	-0,06%

* Pour la révision des loyers d'habitation

Période	ICC**	Variation annuelle en %
3 ^e trim. 2011	1624	+6,84%
2 ^e trim. 2011	1593	+5,01%
1 ^{er} trim. 2011	1554	+3,05%
4 ^e trim. 2010	1533	+1,73%
3 ^e trim. 2010	1520	+1,20%
2 ^e trim. 2010	1517	+1,27%
1 ^{er} trim. 2010	1508	+0,33%

** Pour la révision des loyers commerciaux

Editorial

Les élections présidentielles approchent et avec elles leur lot de promesses électorales. Certaines sont de bon sens, d'autres moins. Certaines seront tenues, d'autres moins. Du moins cela crée-t-il un climat d'incertitude qui n'est guère propice à l'activité économique en général et aux projets immobiliers en particulier : de récentes études, confirmant la réalité constatée sur le marché, montrent que beaucoup de Français attendent l'issue des élections pour concrétiser leur projet d'acquisition. Quant aux locataires, le contexte les incite également à la prudence quant à un éventuel déménagement.

Du moins peut-on constater une accalmie – nous n'osons plus dire une issue – à cette succession de crises : la bourse reprend de la vigueur, les dettes souveraines sont moins attaquées, les cassandres sont plus silencieuses.

Quelle que soit l'issue de ces élections présidentielles et législatives, espérons simplement qu'elles ne soient pas l'occasion de nouveaux bouleversements fiscaux ou réglementaires, qui nuisent tant à la prévisibilité et sécurité juridiques pour les détenteurs de biens immobiliers – qui s'inscrivent, au premier chef, dans des perspectives de long terme.

Jean-Luc & Michaël Raimon

Nullité du congé pour vendre pour prix excessif

Selon l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989, « Lorsqu'il est fondé sur la décision de vendre le logement, le congé doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire : l'offre est valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis ».

Selon la jurisprudence, le seul fait de proposer un prix supérieur au marché ne suffit pas à caractériser la fraude, l'intention du bailleur de vendre au meilleur prix est légitime et ne caractérise pas le caractère frauduleux du congé. En pratique, le bailleur est libre de fixer le prix de vente du logement ; toutefois la fraude est caractérisée lorsque le prix proposé a pour seul but d'évincer le locataire.

Il a donc été jugé que le congé est nul lorsque l'offre de vente qu'il contient a été faite pour un prix volontairement dissuasif dans l'intention d'empêcher les locataires d'exercer leur droit légal de préemption.

Ceci a été rappelé dans un arrêt rendu par la Cour de cassation le 4 mai 2011, pour un appartement proche du boulevard-Saint-Michel. En l'espèce, l'offre du bailleur était de 82,31 % supérieure à la moyenne, ce qui permettait de douter de l'intention réelle de vendre du bailleur et de caractériser la fraude.

(source : FNAIM)

Indemnité d'éviction : quelle est la date d'appréciation de la valeur du fonds de commerce en cas de maintien dans les lieux loués du locataire ?

Lorsque le bailleur refuse le renouvellement du bail commercial, ce dernier doit, sauf exceptions prévues aux articles L.145-17 et s. du code de commerce, offrir au

Indice des prix à la consommation

En février 2012, **l'indice des prix à la consommation** (IPC) est en hausse de 0,4 %, après une baisse de 0,4 % en janvier. Sur un an, il s'accroît de 2,3 %.

La hausse des prix de février provient de l'accroissement saisonnier des prix des services, des produits pétroliers et des produits frais, en raison de difficultés de production et d'acheminement des produits, consécutives aux températures extrêmes du mois de février.

De manière saisonnière, les prix des services sont en hausse en février 2012 (+0,5 % ; +1,6 % sur un an). Avec les vacances scolaires d'hiver, augmentent les prix de **l'hébergement de vacances** (+30,8 % ; +5,0 % sur un an), des **voyages touristiques** tout compris (+9,8 % ; +0,8 % sur un an), des **transports aériens** (+1,6 % ; -2,9 % sur un an) et des services de **restauration** et **cafés** (+0,3 % ; +2,9 % sur un an).

Par ailleurs, plusieurs tarifs sont revalorisés : ceux des **assurances automobiles** (+2,6 % ; +2,8 % sur un an), des **péages** et **parkings** (+1,8 % ; +2,5 % sur un an), de **l'assainissement de l'eau** (+0,8 % ; +5,8 % sur un an), de la **distribution de l'eau** (+0,4 % ; +2,8 % sur un an) et des maisons de retraite (+0,3 % ; +2,7 % sur un an).

A contrario, des baisses de prix sont enregistrées sur les autres **services culturels** (-2,9 % ; -2,5 % sur un an), en raison de promotions. Enfin, **les prix des services de télécommunications baissent** de nouveau (-1,3 % ; -7,6 % sur un an).

(source : INSEE)

locataire une indemnité d'éviction.

L'article L. 145-28 du code de commerce reconnaît le droit au locataire de se maintenir dans les lieux loués jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction qui lui est due. Dans cette hypothèse, le locataire ne paiera plus un loyer mais une indemnité d'occupation. Ce droit est une faculté offerte au locataire : celui-ci peut donc décider de restituer les lieux loués sans pour autant perdre le droit à l'indemnité d'éviction.

Lorsque le locataire se maintient dans les lieux loués jusqu'au paiement de l'indemnité d'éviction, il exploite son fonds de commerce, se pose alors la question de savoir à quelle date la valeur de ce dernier doit être appréciée par les juges afin de calculer l'indemnité d'éviction.

Selon une jurisprudence constante, la valeur du fonds de commerce doit être appréciée à la date à laquelle les juges statuent. Aussi, lorsque le locataire s'est maintenu dans les lieux loués et que la procédure de fixation de l'indemnité d'éviction s'est prolongée, si la valeur des éléments du fonds de commerce a marqué une évolution avant que les juges ne statuent, le locataire peut solliciter une actualisation de l'estimation d'origine.

(source : FNAIM)

Gel : qui du bailleur ou du locataire doit prendre en charge le coût des réparations ?

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le locataire est obligé « *de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure* ».

A notre sens, il découle de cette disposition l'obligation du locataire de mettre le bien loué hors gel, donc de faire fonctionner le chauffage de telle sorte que les éléments d'équipement du logement ne soient pas détériorés par l'effet du froid. En conséquence, une faute du locataire peut être retenue en cas de détériorations dues au gel si le bien loué n'a pas été correctement chauffé par le locataire. Dans ce cas, le coût des réparations peut être mis à la charge du locataire.

Toutefois, l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que le bailleur est obligé « *de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement* ». La responsabilité du bailleur pourrait donc être engagée si le bien loué n'était pas convenablement isolé, facilitant ainsi les détériorations par l'effet du gel.

Enfin, l'article 1^{er} du décret du 26 août 1987 définit les réparations locatives comme « *les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif* ». Les réparations d'éléments d'équipement qui ont gelé par l'effet du froid, en l'absence de faute du locataire, ne sont pas assimilables à de l'entretien courant ou à des menues réparations. Dès lors, ces travaux sont à la charge du bailleur dans le cadre de son obligation « *d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués* » (art. 6 de la loi du 6 juillet 1989).

Vous aurez compris que la charge des réparations en cas de gel des éléments d'équipement varie selon chaque cas d'espèce.

(source : FNAIM)