



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

Le marché immobilier reprend de la vigueur, avec une tension sur les prix et les transactions.

Les acheteurs qui se sont retenus d'investir ces dernières années sont aujourd'hui en recherche active, conscients de ce que le krach immobilier attendu ne viendra pas et qu'il est temps de profiter de taux d'intérêts bas. Les acheteurs d'hier viennent donc s'ajouter aux acheteurs d'aujourd'hui.

Les vendeurs hésitent encore à revenir sur le marché ou ont structuré leur patrimoine de telle sorte qu'il n'est pas opportun de vendre aujourd'hui, notamment parce que leur bien est actuellement loué.

Entre une « sur-demande » et une offre limitée, le marché se tend. Les biens correctement estimés se vendent plus rapidement. Parfois, les biens se vendent au-delà du prix de marché parce qu'un acheteur – parfois las d'attendre la bonne affaire depuis trop longtemps – est prêt à faire un effort. Mais il serait illusoire de croire à une hausse massive et généralisée des prix.

Les cycles économiques sont ainsi faits, oscillant autour d'un point d'équilibre en alternant entre trop d'offre et trop de demande. Un constat cependant : au lendemain d'une période où l'on pouvait craindre pour la valorisation de son patrimoine, la situation des propriétaires s'inscrit aujourd'hui dans une tendance positive.

Jean-Luc & Michaël Raimon

Nouvelle loi autorisant les petits consommateurs d'électricité et de gaz naturel à retourner au tarif réglementé

Depuis le 1er juillet 2007, tout consommateur particulier peut choisir librement son fournisseur d'électricité ou de gaz et quitter ainsi le tarif réglementé pour un tarif libre.

Une loi du 21 janvier 2008 avait permis aux usagers ayant quitté le tarif réglementé d'y revenir sous certaines conditions dont notamment la nécessité d'en faire la demande avant le 1er juillet 2010.

Une loi du 7 juin 2010 vient à nouveau modifier la donne (notamment en supprimant la nécessité de faire une demande avant le 1er juillet 2010) quant à la possibilité pour un petit consommateur d'électricité d'accéder ou de retourner au tarif réglementé. Désormais, le principe de réversibilité, c'est-à-dire la possibilité de revenir au tarif réglementé est, pour les petits consommateurs, pérennisé. Suivant ce texte, désormais :

Lorsqu'un consommateur domestique a opté pour une offre de marché depuis plus de six mois, il peut demander, pour le même logement, de bénéficier de nouveau du tarif réglementé d'électricité ou de gaz naturel.

Période	IRL*	Variation annuelle en %
2e trim. 2010	118,26	+0,57%
1er trim. 2010	117,81	+0,09%
4e trim. 2009	117,47	-0,06%
3e trim. 2009	117,41	+0,32%
2e trim. 2009	117,59	+1,31
1er trim. 2009	117,70	+2,24
4e trim. 2008	117,54	+2,83
3e trim. 2008	117,03	+2,95
2e trim. 2008	116,07	+2,38

* Pour la révision des loyers d'habitation

Période	ICC**	Variation annuelle en %
1er trim. 2010	1508	+0,33%
4e trim. 2009	1507	-1,05%
3e trim. 2009	1502	-5,77%
2e trim. 2009	1498	-4,10%
1er trim. 2009	1503	+0,40%
4e trim. 2008	1524	+3,32
3e trim. 2008	1594	+10,46

** Pour la révision des loyers commerciaux

Un consommateur domestique d'électricité ou de gaz naturel qui emménage dans un logement où l'ancien occupant avait souscrit une offre de marché bénéficie des tarifs réglementés de vente d'électricité ou de gaz naturel à condition d'en faire la demande.

Un consommateur non domestique souscrivant une puissance électrique égale ou inférieure à 36 kilovoltampères (KVA) qui emménage dans un local où le précédent occupant avait opté pour une offre de marché, bénéficie des tarifs réglementés s'il en fait la demande.

Pour les immeubles neufs, les consommateurs domestiques et non domestiques souscrivant une puissance électrique égale ou inférieure à 36 KVA, peuvent également bénéficier du tarif réglementé. Cette possibilité n'est offerte que jusqu'au 31 décembre 2010 pour les consommateurs souscrivant une puissance supérieure à 36 KVA. En ce qui concerne le gaz, il semble que seuls les consommateurs domestiques continueront à bénéficier du tarif réglementé.

(source FNAIM)

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) prend de l'essor !

Près d'un an après la loi Grenelle 1, la loi portant engagement national pour l'environnement, dite ENE ou plus communément, Grenelle 2, a été publiée au Journal officiel du 13 juillet 2010. Alors que la loi du 3 août 2009 était une loi de programmation fixant les objectifs en matière environnementale, la loi du 12 juillet 2010 prend des mesures concrètes, notamment dans les domaines du bâtiment, de l'urbanisme, des transports, de la biodiversité, de la santé et des déchets.

Ces mesures concernent notamment le DPE, qui s'impose désormais lors de la signature de tous les baux (sauf baux ruraux et locations saisonnières), indiquera, à compter de 2013, pour les bâtiments neufs, les émissions de gaz à effet de serre et devra, dans un délai de cinq ans à compter du 1er janvier 2012, être réalisé pour tous les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, à l'exception de ceux à usage principal d'habitation dont la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001 et comportant cinquante lots ou plus dans lesquels un audit énergétique doit être réalisé.

Dans les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit l'établissement du DPE ou de l'audit la réalisation soit d'un CPE (contrat de performance énergétique) avec mise en concurrence, soit le vote d'un plan pluriannuel de travaux d'économies d'énergie.

Pour les baux soumis à la loi du 6 juillet 1989, et en complément de la loi Boutin qui prévoit une participation du locataire aux travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement, ces travaux sont ajoutés à la liste de l'article 7e de la loi du 6 juillet 1989 (que le locataire doit laisser exécuter dans les lieux loués).

A compter du 1er janvier 2011, le classement énergétique du bien devra être affiché dans les annonces de vente ou de location.