



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

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

CHOISY LE ROI
CABINET LANGLOIS
18 Boulevard des Alliés
94600 CHOISY LE ROI
Tél. : 01 48 52 93 85
Fax : 01 48 53 92 39

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

MONTRouGE
CABINET VAILLANT
30 Av. de la République
92120 MONTRouGE
Tél. : 01 42 53 41 45
Fax : 01 42 53 21 55

Editorial

La protection de votre patrimoine et le suivi de la réglementation

2007 est l'année de l'ouverture du marché énergétique. Il est désormais possible de "sortir" du tarif réglementé EDF/GDF et de s'adresser à d'autres opérateurs. Le danger est connu : que les prix "libres" finissent par s'envoler et que les clients ayant abandonné le tarif réglementé finissent par régler une facture d'énergie bien plus lourde.

Au moment où nous écrivons ces lignes, une proposition de loi est à l'étude à l'Assemblée Nationale, afin de permettre un retour au tarif réglementé jusqu'en 2010. Mais à ce jour et en tout état de cause après cette date, la sortie du tarif réglementé perdure après le départ d'un locataire. La conséquence pour les bailleurs : le risque qu'un bien soit moins intéressant à la location, parce qu'un ancien locataire a fait le choix des tarifs libres et que les nouveaux locataires ne peuvent pas revenir vers le tarif réglementé.

Pour préserver vos biens, nous incluons donc désormais systématiquement dans les nouveaux baux une clause imposant l'accord du bailleur, pour toute sortie du tarif réglementé, et avons fermement insisté auprès de tous les locataires en place sur la nécessité, dans l'intérêt de tous, de nous consulter avant tout changement de fournisseur.

2007 est aussi l'année de l'alourdissement de la réglementation pour les vendeurs et bailleurs : diagnostic de performance énergétique, état des risques naturels et technologiques, relevés de présence d'amiante, signalétique sur l'interdiction de fumer dans les parties communes... Nous suivons de près l'évolution de la réglementation et faisons le nécessaire pour que vos biens soient toujours en règle.

Au-delà de la gestion comptable et de la résolution des problèmes matériels quotidiens, notre mission est aussi celle-là : le suivi permanent des évolutions réglementaires, pour vous assurer la sérénité d'une location bien ordonnée.

Jean-Luc RAIMON ■

Interdiction de fumer en parties communes

Il est interdit, depuis le 1^{er} février 2007 (date d'entrée en vigueur du décret du 15 novembre 2006), de fumer dans les lieux affectés à un usage collectif. Cela concerne les lieux fermés ou couverts accueillant du public ou constituant des lieux de travail.

Ainsi, les parties communes des immeubles en copropriété sont soumises à cette interdiction qui doit être signalée par un panneau conforme aux dispositions de l'arrêté ministériel du 22 janvier 2007.

L'apposition de la signalétique fixée par l'arrêté du 22 janvier 2007 est une obligation posée par le décret, dont le défaut est "sanctionnable" par une amende forfaitaire de 135 euros.

Ouverture du marché énergétique

Depuis le 1^{er} juillet 2007, EDF et GDF n'ont plus le monopole de la fourniture d'électricité et de gaz aux particuliers.

A compter de cette date, les consommateurs pourront :

- Soit rester aux tarifs réglementés, fixés par les pouvoirs publics et uniquement délivrés par EDF et Gaz de France, en ne souscrivant à aucune nouvelle offre.
- Soit quitter les tarifs réglementés et choisir une offre aux prix de marché. Ces offres seront proposées par tous les fournisseurs, y compris EDF et Gaz de France.

Voici quelques mises en situation pratiques :

- Le consommateur qui ne fait aucune démarche conserve le tarif réglementé.
- Une offre de marché peut être souscrite soit chez son fournisseur actuel, soit chez un nouveau fournisseur.
- Le changement éventuel de fournisseur se fait sans aucun frais et sans interruption de service ni changement de compteur d'électricité ou de gaz.
- En cas de souscription à une offre de marché, il ne sera pas possible de revenir à un tarif réglementé pour un même logement.
- Il est possible de changer un seul des fournisseurs et de garder l'autre sous tarif réglementé.

Cela signifie qu'en cas de changement d'occupant, il n'est pas possible de pouvoir revenir à un tarif réglementé, mais uniquement d'opter pour un nouveau fournisseur le cas échéant.

Afin d'atténuer ce problème, le Sénat a adopté le 1^{er} octobre dernier, en première lecture, une proposition de loi. Celle-ci permet au bailleur d'un logement ou au futur locataire de pouvoir revenir au tarif réglementé si le précédent occupant avait fait un autre choix. Cette demande devra être effectuée avant le 1^{er} juillet 2010 et à condition que le demandeur n'ait pas lui-même souscrit au préalable une offre de marché pour le site concerné.

Tableau de bord de l'investisseur

Indice de révision des loyers IRL

(Pour les baux d'habitation à usage principal ou mixte, des meublés)

1 ^{er} trimestre 2005	102,10
2 ^{ème} trimestre 2005	102,60
3 ^{ème} trimestre 2005	103,07
4 ^{ème} trimestre 2005	103,78
1 ^{er} trimestre 2006	104,61
2 ^{ème} trimestre 2006	105,45
3 ^{ème} trimestre 2006	106,36
4 ^{ème} trimestre 2006	107,13
1 ^{er} trimestre 2007	107,66

Indice INSEE du coût de la construction

(Pour la révision des loyers des baux commerciaux.)

4 ^{ème} trimestre 2005	1332
1 ^{er} trimestre 2006	1362
2 ^{ème} trimestre 2006	1366
3 ^{ème} trimestre 2006	1381
4 ^{ème} trimestre 2006	1406
1 ^{er} trimestre 2007	1385

Le coin des investisseurs

Paris

Max Dormoy, studio de 28 m² avec balcon, calme et clair, dans un immeuble récent de bon standing.

Exclusivité Orpi

163.500 euros

Cabinet J. Raimon
Tél. : 01 45 88 77 95

Montrouge

Quartier Jean Jaurès, studio de 23 m² entièrement refait à neuf, au 3^{ème} étage dans un immeuble ancien en briques de 1930.

125.000 euros

Cabinet Vaillant
Tél. : 01 42 53 41 45

Charenton-le-Pont

Proche Métro Liberté, agréable studio dans un immeuble ancien comprenant une entrée, un séjour, une cuisine indépendante et une salle d'eau avec wc.

145.000 euros

Cabinet Sanchez Reti
Tél. : 01 43 68 03 13