



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

Nous vous l'indiquions déjà dans la lettre d'information du dernier trimestre : même si certains signaux économiques restent préoccupants (chômage, notamment), les premiers signes d'un retournement de l'activité vers un cycle plus vertueux commencent à apparaître.

Le marché locatif reste actif, même si l'évolution des indices (v. ci-dessous) doit conduire à une modération des loyers afin de ne pas surévaluer les possibilités des biens présentés à la location.

Le marché des transactions sort progressivement de la torpeur qui l'a frappé à la fin 2008 – début 2009. Les acquéreurs en recherche sont de plus en plus nombreux et la vente d'un bien peut être envisagée plus sereinement qu'il y a quelques mois. Le tassement des prix constaté au cours des derniers mois doit cependant aussi conduire à la prudence dans l'estimation de son bien.

A ce jour, la grippe A n'a pas enrhumé l'économie. En ce qui nous concerne, nous avons mis en place les mesures de précaution qui s'imposent afin de s'assurer de la continuité du service qui vous est fourni.

Nos équipes et moi-même vous souhaitons de très bonnes fêtes et nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année.

Jean-Luc RAIMON

Bail d'habitation et statut d'auto entrepreneur

Dans le cadre de la location d'un appartement avec un bail d'habitation principale, que faire lorsque le locataire, qui s'installe comme auto-entrepreneur, demande l'autorisation de se domicilier professionnellement dans cet appartement ?

La question ne se pose pas si le bail est un bail mixte habitation et professionnel puisque dans ce cas le propriétaire accepte l'exercice d'une activité professionnelle.

Lorsque le bail est un bail d'habitation, deux cas de figure se présentent :

1/ L'activité nécessite de recevoir une clientèle et ou des marchandises. : il faut alors transformer le bail d'habitation en bail mixte. Pour les villes de plus 10.000 habitants, la préfecture devra en outre délivrer une dérogation (article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation).

2/ L'activité n'est exercée que par l(es) occupant(s) et ne conduit à recevoir ni clientèle ni marchandises. L'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local à usage d'habitation est alors possible sans nouveau bail (article L 631-7-3 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Période	IRL*	Variation annuelle en %
3 ^e trim. 2009	117,41	+0,32%
2 ^e trim. 2009	117,59	+1,31
1 ^{er} trim. 2009	117,70	+2,24
4 ^e trim. 2008	117,54	+2,83
3 ^e trim. 2008	117,03	+2,95
2 ^e trim. 2008	116,07	+2,38
1 ^{er} trim. 2008	115,12	+1,81
4 ^e trim. 2007	114,30	+1,36
3 ^e trim. 2007	113,68	+1,11
2 ^e trim. 2007	113,37	+1,24

* Pour la révision des loyers d'habitation

Période	ICC**	Variation annuelle en %
2 ^e trim. 2009	1498	-4,10%
1 ^{er} trim. 2009	1503	+0,40%
4 ^e trim. 2008	1524	+3,32
3 ^e trim. 2008	1594	+10,46
2 ^e trim. 2008	1562	+8,85
1 ^{er} trim. 2008	1497	+8,09
4 ^e trim. 2007	1474	+4,84
3 ^e trim. 2007	1443	+4,49
2 ^e trim. 2007	1435	+5,05

** Pour la révision des loyers commerciaux

L'exercice de cette activité professionnelle dans les locaux loués à usage d'habitation **nécessitera cependant l'accord exprès du propriétaire.**

(source : CGAIM)

Diagnostic de Performance Energétique : projet de loi Grenelle 2 ?

Dans le cadre de l'examen du projet de loi Grenelle 2 de l'environnement, les sénateurs ont adopté une disposition rendant obligatoire la mention de la performance énergétique dans les annonces immobilières.

Le texte n'est cependant pas encore applicable puisqu'en attente d'adoption par l'Assemblée Nationale.

Le projet d'article L 134-4-3 (nouveau) du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit qu' « A compter du 1^{er} janvier 2011, en cas de vente ou de location d'un bien immobilier, le classement du bien au regard de sa performance énergétique doit être mentionné dans les annonces relatives à la vente ou la location, selon des modalités définies par décret en Conseil d'État. ».

A la différence des autres diagnostics, le DPE n'a qu'une valeur informative. L'acquéreur ou le locataire ne pourra s'en prévaloir s'il constate des consommations d'énergie supérieures à celles inscrites dans le certificat.

Toutefois, il appartient de vérifier que le diagnostiqueur :

- est **certifié** par un organisme accrédité par le COFRAC (Comité français d'Accréditation).
- est indépendant (il ne doit pas avoir de lien qui soit de nature à porter atteinte à son impartialité, avec le vendeur, le propriétaire, ou avec un professionnel intervenant sur le logement pour lequel il réalise un DPE.)
- a souscrit une **assurance professionnelle** en rapport avec la pratique du DPE.

(source : CGAIM)

Evolutions des indices de révision des loyers

Le ralentissement économique continue de produire ses effets sur les indices appliqués pour la réévaluation des loyers d'habitation (indice de référence des loyers) et des loyers commerciaux (indice du coût de la construction).

Pour le deuxième trimestre consécutif, l'indice de référence des loyers baisse, tout en maintenant une évolution annuelle très légèrement positive (+0,32%).

En revanche, la baisse de l'indice du coût de la construction sur deux trimestres consécutifs aboutit à une évolution négative sur un an : -4,10%. L'application simple de l'indice dans le cadre d'une indexation annuelle basée sur les indices du 2^{ème} trimestre 2008 et 2009 est donc susceptible d'aboutir à une révision à la baisse des loyers commerciaux concernés. Il convient cependant de garder à l'esprit que la même indexation, en 2007 et 2008, avait conduit à une réévaluation des loyers de +5,05% et +8,85%. La baisse de cette année tempère ainsi une hausse que de nombreux locataires avaient ressentie comme excessive.