

## LA FNAIM VOUS RÉPOND

**J'envisage de mettre en vente mon logement l'année prochaine et je viens d'apprendre que je vais devoir faire réaliser un état de mon installation électrique.**

**Pour éviter d'engager de nouveaux frais, puis-je utiliser le diagnostic effectué par mon distributeur d'électricité il y a quelques mois?**

► Pour toutes les ventes conclues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, l'article L.134-7 du code de la construction et de l'habitation impose au vendeur de communiquer à l'acquéreur un état de l'installation intérieure d'électricité, effectué par un expert agréé, lorsqu'elle a été réalisée depuis plus de quinze ans.

► Toutefois, le décret du 22 avril 2008 permet de remplacer le document exigé par la loi par un diagnostic daté de moins de trois ans et réalisé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009 dans le cadre d'opérations organisées par des distributeurs d'électricité.

► Si le diagnostic que vous possédez remplit ces conditions, vous serez ainsi dispensé de l'établissement d'un état de votre installation électrique.

n° 1



[www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr)

Avec le cube, c'est carré.

## ACTUALITÉ

### L'immobilier se met au vert

Avec plus de 123 millions de tonnes de CO<sub>2</sub> émises par an, **le secteur du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie en France**. Un chiffre préoccupant tant pour les politiques que pour les professionnels de l'immobilier qui ont décidé de s'engager davantage dans la mise en œuvre de solutions pour pallier cette problématique.

C'est dans le cadre du Grenelle de l'environnement que s'est dessiné le projet d'un nouveau dispositif fiscal. Il s'agit d'un prêt à taux zéro qui devrait être mis en place en 2009

### Encourager les Français à réaliser des travaux améliorant les performances énergétiques de leur habitat.

pour encourager les Français à réaliser des travaux améliorant les performances énergétiques de leur habitat. Baptisé « éco-PTZ », il sera plafonné à 30 000 euros sans être soumis à aucune condition de ressources. Pour en bénéficier, il faudra s'engager à effectuer un « bouquet » de travaux, c'est-à-dire qu'il ne sera consenti que

**A** pour un chantier associant, par exemple, une rénovation de toiture et des changements de fenêtres ou l'installation d'une chaudière écologique.

**B**

**C**

**D**

**E**

**F**

**G**



Attention ! Cette mesure ne sera pas cumulable avec le crédit d'impôt accordé actuellement pour l'achat de nouveaux équipements permettant des économies d'énergie, type système de récupération des eaux de pluie ou matériaux d'isolation thermique.

Rappelons qu'une convention a été signée en mai dernier par

les principaux acteurs de l'immobilier, dont la FNAIM. Cette charte les incite à délivrer au public une meilleure information sur la consommation énergétique des bâtiments ainsi que son impact sur le climat.

Pour les professionnels, elle fixe plusieurs objectifs dont celui de faire réaliser le diagnostic de performance énergétique (DPE) dès la mise en vente ou en location du bien et d'afficher l'étiquette énergie/climat du DPE dans les annonces, après accord des vendeurs ou bailleurs.

# LE SAVIEZ-VOUS

## Pourquoi une carte professionnelle ?

La loi du 2 janvier 1970 rend obligatoire l'obtention d'une carte professionnelle délivrée par la préfecture pour tout professionnel de l'immobilier qui agit par mandat pour le compte d'un tiers (vente, achat, location, gestion...).

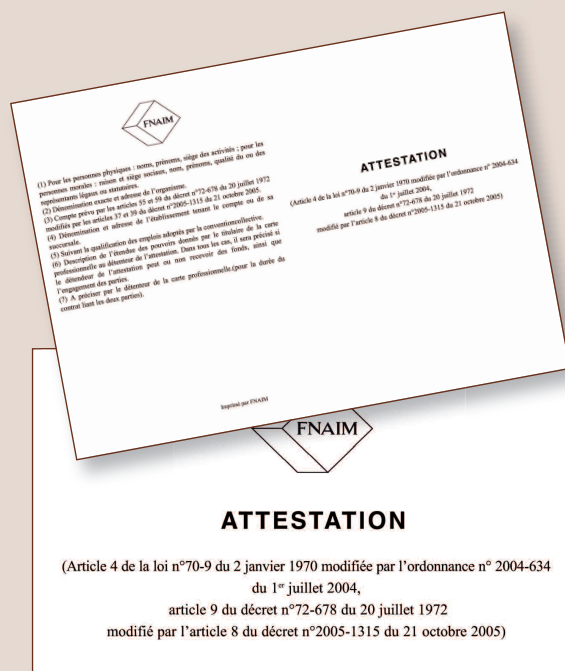
Cette carte ne peut être délivrée qu'à des personnes justifiant à la fois :

- d'un casier judiciaire vierge
- d'une compétence reconnue par une licence (Bac + 3) ou une équivalence
- d'une assurance responsabilité civile professionnelle (la RCP)
- d'une garantie financière

**Pour afficher le Cube Jaune, chaque adhérent FNAIM a l'obligation de détenir une carte professionnelle.**

Toute personne n'étant pas titulaire d'une carte professionnelle n'est pas agent immobilier !

**Le plus du professionnel FNAIM : il est tenu de respecter un Code d'Ethique et de Déontologie.**



# MON TOIT & MOI

## Les clefs pour bien estimer un bien immobilier

Vous souhaitez vendre votre appartement ou votre maison ? Déterminer son prix ne s'improvise pas ! Chaque bien possède une valeur commerciale liée à sa qualité intrinsèque et à certains critères d'appréciation concrets.

**Faire appel à un professionnel de l'immobilier pour estimer votre logement, c'est faire le choix de vendre au prix le plus juste, en adéquation avec le marché.**

En effet, chaque agent immobilier FNAIM a une représentation précise de la situation locale grâce à sa base de données qualifiée qui recense les transactions similaires réalisées dans le même secteur. **Conjuguée à son expérience du terrain, cette expertise économique lui permet de réaliser l'estimation la plus objective possible.**

**Premier critère à déterminer : la qualité du bâti.** Celui-ci est-il récent ou ancien ? Y a-t-il des travaux à prévoir ? Il s'agit alors d'apprécier l'aspect général de l'immeuble ou de la maison. Il faudra également considérer la zone de construction du bien, au regard des risques naturels et technologiques et prendre en compte s'il existe ou non un raccordement au réseau d'assainissement.

**Faire appel à un professionnel de l'immobilier pour estimer votre logement, c'est faire le choix de vendre au prix le plus juste.**

D'autres prestations jouent également un rôle important. Dans le cas d'une maison, la surface du terrain, l'entretien du jardin, de la clôture et du portail... sont autant d'éléments qui ont une influence directe sur le prix. Pour un immeuble en copropriété, il est indispensable de s'attarder sur l'état des parties communes (ascenseur, caves, peintures, charges...).



Vient ensuite **la qualité du bien** en tant que tel, avec comme incontournables, outre l'état général et la propreté, l'électricité, l'isolation, le type de chauffage, la distribution des pièces, la clarté, la présence d'un garage, d'une place de parking, ou encore d'une cuisine équipée...

A l'ensemble de ces critères, il faut bien entendu rajouter celui de **l'environnement**. Un bien calme, correctement desservi par les transports et proche des services et commerces, verra son prix de vente augmenter.

**Vous souhaitez faire estimer votre bien : contactez votre agent immobilier FNAIM le plus proche !**



**Vous souhaitez vendre ou acheter votre bien immobilier?**

Avec 450 000 annonces, c'est net vous allez trouver !



[www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr)