



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

L'assurance des loyers

Nos cabinets vont vous proposer une nouvelle assurance destinée à vous garantir en cas de défaut de paiement de votre locataire.

Nous avons en effet négocié pour vous des conditions particulièrement avantageuses, qui viennent s'ajouter à la déductibilité fiscale de vos primes d'assurance.

Le plafond de la garantie est porté à 80.000 euros, offrant un très haut niveau de protection. Ce plafond réévalué bénéficiera aux nouveaux adhérents, mais aussi à ceux d'entre vous – nombreux – qui ont déjà souscrit l'assurance « ancienne formule ».

Cette garantie vous sera immédiatement acquise. Si vous souhaitez y renoncer, il vous suffira de nous retourner le bulletin qui vous sera adressé. Toutes les primes payées dans l'intervalle vous seront alors immédiatement remboursées.

En d'autres termes : une assurance prête à l'emploi, que vous pouvez écarter sans coût si elle ne vous convient pas.

Notre maître-mot, depuis 62 ans, reste de vous offrir les meilleurs services, pour valoriser et préserver votre patrimoine.

Jean-Luc RAIMON ■

Le dossier de diagnostic technique

Depuis le 1^{er} juillet 2007, le bailleur a l'obligation d'annexer au contrat de bail un dossier de diagnostic technique, afin de parfaitement informer le locataire sur l'état du bien qu'il loue. Il doit le faire à la signature du bail ou lors de son renouvellement.

L'état des risques naturels et technologiques

Le bailleur était déjà soumis, depuis le 1^{er} juin 2006, à l'obligation de fournir un état des risques naturels technologiques et sismiques à chaque changement de locataire. Cet état doit être établi à partir des informations fournies par le préfet et doit être daté de moins de 6 mois. Ce document est indispensable car s'il ne l'obtient pas, le locataire peut demander la résolution du bail ou une diminution du prix du loyer.

Le diagnostic de performance énergétique

Depuis le 1^{er} juillet 2007, le bailleur a également l'obligation de présenter à son locataire un diagnostic de performance énergétique en cas de conclusion ou de renouvellement d'un bail qu'il s'agisse d'une location nue, meublée ou saisonnière (cela n'est pas le cas s'il s'agit d'une reconduction tacite du bail).

L'arrêté interministériel du 03 mai 2007 fixe les modalités et le contenu de ce diagnostic. Selon les cas, il doit être mentionné sur ce document :

- soit la quantité d'énergie évaluée pour un usage standard du logement,
- soit la quantité d'énergie effectivement consommée (sur la base des relevés).



Ce diagnostic est ensuite classé (comme les appareils électroménagers) dans une catégorie allant de A à G, avec les préconisations nécessaires à l'amélioration du bilan énergétique.

Ce document est valable dix ans et n'a qu'une valeur informative : le locataire ne peut s'en prévaloir contre le propriétaire.

Le constat des risques d'exposition au plomb

A compter du 12 août 2008, un bailleur devra annexer un constat des risques d'exposition au plomb (articles 1334-5 et 1334-7 du Code de la santé publique) à tout nouveau contrat de bail pour tout logement se situant dans un immeuble construit avant le 1er janvier 1949.

S'il est négatif, le bailleur est dispensé d'en faire établir un à chaque changement de locataire (il n'aura qu'à annexer le constat initial au bail). S'il est positif, les travaux nécessaires devront être exécutés par le bailleur afin de ne pas mettre en péril la santé de son locataire.

La responsabilité pénale du bailleur pourra se voir engagée pour manquement à ses obligations de sécurité et de prudence s'il ne respecte pas cette obligation.

Il est à noter qu'à compter du 1er novembre 2007, ces diagnostics devront être établis par des personnes dont les compétences auront été certifiées par un organisme accrédité.

Enfin, les frais des diagnostics sont uniquement à la charge du bailleur, même en cas de clause contraire du bail.

Bilan de l'IRL pour l'année 2006 et le début 2007

Mis en place depuis le 1^{er} janvier 2006, l'IRL (Indice de Référence des Loyers) a remplacé la moyenne sur 4 trimestres de l'indice du coût de la construction (ICC) qui servait de référence pour les révisions annuelles des loyers des baux d'habitation.

L'ICC continue à être la référence lors de la réévaluation des baux commerciaux et des locations de garages ou de parkings.

Par ailleurs, les baux meublés d'habitation principale qui étaient indexés sur l'ICC, sont désormais soumis à l'IRL par une disposition insérée dans la loi du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement.

L'IRL atteint 107,13 au quatrième trimestre 2006, soit une hausse de 3,23 % sur l'année. Au quatrième trimestre 2005, la hausse n'était que de 2,30 %.

Cette progression de trimestre en trimestre continue de s'amplifier car l'indice au 1^{er} trimestre 2007 augmente de 2,92 %.

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

La TNT pour tous

La loi crée le droit à l'antenne numérique

La loi du 5 mars 2007 fixe comme objectif l'abandon total de la TV analogique pour passer au tout numérique en 2011. Les copropriétés non encore équipées devront donc s'exécuter rapidement car l'arrêt des émissions en analogique interviendra, selon les régions, à partir de 2008.

En copropriété, le syndic doit informer les copropriétaires sur la réception de la TNT en clair ; cette information devra figurer dans chaque relevé annuel des charges. Si l'accès aux chaînes TNT en clair n'est pas encore assuré, le passage à la TNT est d'office inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale et le vote intervient à la majorité simple (art. 24).

Quant aux bailleurs, ils devront désormais également informer leurs locataires, lors de la signature du contrat de bail ou de son renouvellement, des possibilités de réception de la télévision dans l'immeuble.

L'information due au locataire par le bailleur comprend :

- une information sur la possibilité ou non de recevoir les services de télévision par voie hertzienne ;
- lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision, une information qui précise si l'installation permet ou non l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique ou s'il faut s'adresser au distributeur de services pour bénéficier du "service antenne numérique".

Dans cette hypothèse, le bailleur doit préciser les coordonnées du distributeur de services auquel le locataire doit s'adresser pour bénéficier du "service antenne numérique".

Il est à noter que seule l'information est obligatoire. En effet, ces données n'ont qu'une valeur informative et le locataire ne pourra faire aucun grief au bailleur d'éventuelles erreurs ou omissions dans ces informations. Il s'agit surtout d'informer le preneur sur la qualité de la réception du logement.

Il ne faut pas oublier que le bailleur n'est pas tenu de remettre à son locataire un logement équipé d'une antenne.