



# CABINET J. RAIMON

ADMINISTRATION DE BIENS

VENTES – LOCATIONS

[www.cabinet-raimon.com](http://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](mailto:gestion-raimon@cabinet-raimon.com)

### VAILLANT

30, avenue de la République

92120 MONTROUGE

Tél. : 01 42 53 41 45

[gestion-vaillant@cabinet-raimon.com](mailto:gestion-vaillant@cabinet-raimon.com)

### VAILLANT PERNETY

24, rue Raymond Losserand

75014 PARIS

Tél. : 01 45 38 53 22

[gestion-pernety@cabinet-raimon.com](mailto:gestion-pernety@cabinet-raimon.com)

### SANCHEZ RETI

27, av. M<sup>al</sup> de Lattre de Tassigny

94220 CHARENTON LE PONT

Tél. : 01 43 68 03 13

[gestion-sanchezreti@cabinet-raimon.com](mailto:gestion-sanchezreti@cabinet-raimon.com)

### SOPIC

145, rue de Tolbiac

75013 PARIS

Tél. : 01 44 24 11 40

[contact-sopic@cabinet-raimon.com](mailto:contact-sopic@cabinet-raimon.com)

## Editorial

*Les beaux jours reviennent enfin, après un hiver sévère, tant par ses conditions climatiques que par ses mauvaises nouvelles économiques.*

*La rigueur de l'hiver risque cependant de laisser la place à la rigueur du budget de l'Etat. Après la Grèce, le Portugal, l'Espagne, l'Angleterre, l'Italie, on voit mal comment la France pourrait s'en dispenser.*

*Une explication donnée : il faudrait rassurer les marchés pour limiter la spéculation. On peut néanmoins se demander s'il s'agit de rassurer ou simplement d'assainir les fondamentaux de l'économie. Les spéculateurs spéculeront toujours, « c'est dans leur nature » dirait la fable.*

*Un fait reste constant au fil des mois et des années : les marchés financiers demeurent imprévisibles. Qu'ils montent ou qu'ils baissent de 7% en une journée, l'excès reflète l'irrationnel. Comprenne qui pourra. S'agit-il d'un marché ou d'un jeu, où le bluff des spéculateurs joue avec les nerfs et le portefeuille des épargnants ?*

*Face à ces professionnels du risque et aux cassandres qui annonçaient un « krach » de l'immobilier, force est de constater que nos « vieilles pierres » ont tenu bon. Le marché a bien résisté, les transactions repartent et les acquéreurs sont de plus en plus nombreux à guetter l'achat qu'ils ont parfois tant reporté.*

*Nous vous souhaitons un bon été, à vous et vos proches. Le foncier reste synonyme de sérénité.*

**Jean-Luc & Michaël Raimon**

### ***Bail d'habitation: limite à la stipulation d'une « clause travaux »***

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que les parties peuvent, moyennant une diminution temporaire du loyer, faire supporter au locataire la réalisation de travaux incombant au bailleur. Cependant, cette clause ne sera valable qu'à la condition que certaines conditions soient respectées.

En pratique, cette « clause travaux » doit être dénuée d'ambiguïté et donc être expresse. Elle doit aussi prévoir la durée pendant laquelle la diminution du prix du bail va s'appliquer, ainsi que les modalités de remboursement du locataire en cas de départ anticipé.

Par ailleurs, le bailleur ne doit pas par le biais d'une telle clause s'exonérer de son obligation - essentielle - de délivrance d'un logement décent. La jurisprudence a déjà rappelé que l'article 6 alinéa a/ interdit au bailleur de faire supporter par cette clause la réalisation de travaux destinés à mettre le logement aux normes de confort et d'habitabilité.

Dans un arrêt rendu par la Cour de cassation le 3 février 2010, les parties avaient convenu en contrepartie d'une baisse du prix du bail, que le

Période	IRL*	Variation annuelle en %
1er trim. 2010	117,81	+0,09%
4 <sup>e</sup> trim. 2009	117,47	-0,06%
3 <sup>e</sup> trim. 2009	117,41	+0,32%
2 <sup>e</sup> trim. 2009	117,59	+1,31
1 <sup>er</sup> trim. 2009	117,70	+2,24
4 <sup>e</sup> trim. 2008	117,54	+2,83
3 <sup>e</sup> trim. 2008	117,03	+2,95
2 <sup>e</sup> trim. 2008	116,07	+2,38
1 <sup>er</sup> trim. 2008	115,12	+1,81

\* Pour la révision des loyers d'habitation

Période	ICC**	Variation annuelle en %
4 <sup>e</sup> trim. 2009	1507	-1,05%
3 <sup>e</sup> trim. 2009	1502	-5,77%
2 <sup>e</sup> trim. 2009	1498	-4,10%
1 <sup>er</sup> trim. 2009	1503	+0,40%
4 <sup>e</sup> trim. 2008	1524	+3,32
3 <sup>e</sup> trim. 2008	1594	+10,46
2 <sup>e</sup> trim. 2008	1562	+8,85

\*\* Pour la révision des loyers commerciaux

locataire remédierait au défaut de cloisonnement de la salle de bains, à l'aide des matériaux fournis par le bailleur.

Le preneur n'ayant pas procédé aux travaux, le bailleur l'a poursuivi pour défaut de paiement et l'a assigné aux fins de voir constater la résiliation du bail. Et il a été suivi par le juge du fond, motif pris du non-respect de son engagement par le locataire.

Cette décision est - logiquement - censurée pour violation de l'article 6 de la loi de 1989, les travaux envisagés visant à rendre le logement conforme aux normes minimales de confort et d'habitabilité. En effet, en application de l'article 1er, d) du décret de 1987 (désormais, l'art. 3, 5, du décret de 2002), la pièce d'eau doit constituer une pièce séparée.

### *Un « verdissement » des règles sur les transactions immobilières ?*

La loi de finances pour 2010 prévoit un « verdissement » du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt pour l'habitation principale par le biais, notamment, d'une réduction graduelle dudit crédit d'impôt pour les logements neufs non certifiés BBC 2005.

Le Secrétaire d'état chargé du logement et de l'urbanisme a par ailleurs précisé que quatre nouveaux outils étaient envisagés dans le cadre du Grenelle de l'environnement 2 :

- ✓ une incitation à faire des travaux dans les logements loués, grâce à un partage des économies d'énergie entre propriétaire et locataire.
- ✓ la proposition de généraliser les compteurs individuels d'énergie.
- ✓ un bonus sur les transactions immobilières « vertes », pour donner un avantage compétitif aux logements « verts » sur le marché immobilier.
- ✓ un programme national de lutte contre la précarité énergétique dans l'habitat privé, pour répondre aux besoins des propriétaires occupants qui n'ont pas les moyens de faire des travaux. Les propriétaires se verront ainsi offrir la possibilité d'un diagnostic énergétique et technique, puis un accompagnement aux travaux. Au total, le dispositif permettra de financer directement, pour des opérations de l'ordre de 10.000 €, les deux tiers du montant des travaux. Ces aides seront directement versées aux propriétaires sous forme d'avance.

### *Bilan et perspectives des marchés immobiliers : étude annuelle du Crédit Foncier*

Les marchés immobiliers font l'objet d'une étude annuelle du Crédit Foncier qui en dresse le bilan et les perspectives.

Le marché de l'ancien est marqué par une baisse des prix limitée. On note une nette accélération du volume des transactions en cours d'année 2009, après un début d'année atone. Le marché de la primo-accession a vu son activité soutenue par le nouveau prêt à taux 0%. Les perspectives sont inchangées pour 2010.

Le marché locatif a connu, quant à lui, en 2009, une stabilisation des loyers.