

# CABINET J. RAIMON

## ADMINISTRATION DE BIENS

### VENTES – LOCATIONS

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

#### Principaux indices

Période	IRL*	Variation annuelle en %
1er trim. 2013	124,25	+1,54%
4e trim. 2012	123,97	+1,88%
3e trim. 2012	123,55	+2,69%
2e trim. 2012	122,96	+2,20%
1er trim. 2012	122,37	+2,24%
4e trim. 2011	121,68	+2,11%
3e trim. 2011	120,95	+1,90%
2e trim. 2011	120,31	+1,73%
1er trim. 2011	119,69	+1,60%

\* Pour la révision des loyers d'habitation

Période	ICC**	Variation annuelle en %
4e trim. 2012	1639	+0,06%
3e trim. 2012	1648	+1,48%
2e trim. 2012	1666	+4,58%
1er trim. 2012	1617	+4,05%
4e trim. 2011	1638	+6,84%
3e trim. 2011	1624	+6,84%
2e trim. 2011	1593	+5,01%
1er trim. 2011	1554	+3,05%

\*\* Pour la révision des loyers commerciaux

## Editorial

Nous commençons à disposer de pistes pour la future réforme des rapports locatifs : le rapport Massin Laporte sur la « *Modernisation des rapports entre les bailleurs et les locataires* » a été remis au cabinet de la Ministre de l'Egalité des Territoires et du Logement. Parmi de multiples recommandations, une volonté certaine de raccourcir les délais : réduction à un an du délai autorisé pour apurer les provisions sur charges, réduction à un mois du délai de préavis du locataire en cas de congé dans une zone « *tendue* », restitution immédiate du dépôt de garantie à la remise des clés en cas d'absence d'état des lieux d'entrée, ou dans le mois de l'accord entre les parties sur l'état des lieux de sortie et éventuellement l'évaluation du coût des remises en état (avec majoration de 10% par mois des sommes à rembourser en cas de retard)...

Vous avez probablement aussi pris connaissance des projets du gouvernement concernant les honoraires de location, les syndicats de copropriété, etc.

Il est bien trop tôt pour savoir ce qui débouchera des textes qui seront présentés par le Gouvernement, discutés au Parlement et soumis à la censure du Conseil constitutionnel. Mais il conviendra de rester attentif.

Nous ne manquerons évidemment pas de vous tenir informés.

**Jean-Luc & Michaël Raimon**

#### Investissement dans un programme neuf en cours à Gentilly



Dans un quartier en pleine rénovation, à deux pas du Campus Val de Bièvre, nous vous présentons en exclusivité un programme neuf de 11 appartements, prolongés pour la plupart d'une terrasse, isolation BBC, parking, RER Gentilly à 10 mn, proche commerces.

Studios de 180.180 € à 182.910 €

2 Pièces de 288.000 € à 501.540 €

3 Pièces de 385.700 € à 516.120 €



**Pour cet investissement contactez Antoine di Cicco au 01.44.24.11.40**



### **Taux d'intérêt légal pour 2013**

Par décret numéro 2013-178 en date du 27 février 2013, le taux d'intérêt légal pour 2013 a été fixé à 0,04 % au lieu de 0,71% pour 2012.

### **Budget logement des Français**

Les Français dépensent en moyenne 633 euros par mois pour se loger et environ un tiers d'entre eux éprouve des difficultés à s'acquitter de cette somme, selon une étude de l'institut OpinionWay pour l'établissement de crédit Sofinco publiée le 17 avril dernier.

### **Réforme de la taxe de balayage à Paris**

La Ville de Paris a décidé de supprimer les huit catégories pour le classement des voies pour la tarification de la taxe de balayage pour ne pratiquer qu'un seul et même tarif pour l'ensemble des voies de circulation à savoir le tarif le plus élevé soit 9,22 € par mètre carré par an.

Certains immeubles voient ainsi multiplier leurs taxes de balayage par 4, 5 ou six fois.

### **A quoi servent 100 € de charges de copropriété ?**

Une étude intéressante de l'observatoire national des charges de copropriété UNIS explique à quoi servent 100 € de charges de copropriété. En moyenne, ces charges se décomposent comme suit :

- ✓ 20,5 % pour le chauffage
- ✓ 19,1 % pour les sociétés extérieures, travaux d'entretien et espaces verts
- ✓ 15,5 % pour le personnel, nettoyage et fournitures
- ✓ 12,9 % pour l'eau
- ✓ 8,6 % pour les honoraires du syndic
- ✓ 7,1 % pour les autres charges
- ✓ 5,6 % pour les assurances
- ✓ 3,8 % pour l'ascenseur
- ✓ 2,2 % pour l'électricité
- ✓ 0,7 % pour les impôts

---

### **L'ILC progresse plus vite que l'ICC !**

L'indice des loyers commerciaux – ILC, créé pour freiner l'augmentation des loyers commerciaux, progresse depuis deux trimestres à un rythme plus soutenu que l'indice du coût de la construction – ICC, qu'il est censé remplacer (lorsque bailleur et preneur en conviennent) :

- ✓ 3<sup>e</sup> trimestre 2012 : + 2,72 % (contre + 1,48 % pour l'ICC)
- ✓ 4<sup>e</sup> trimestre 2012 : + 1,94 % (contre +0,06 % pour l'ICC)

Manifestement, l'indice ne répond pas à toutes les attentes du législateur en termes de modération de l'évolution des loyers commerciaux !

---

### **Congé et bénéfice du préavis réduit**

Dans une décision du 2 mai 2012, la Cour de Cassation confirme que le locataire qui donne congé n'a pas à invoquer lors de son congé le bénéfice du délai de préavis réduit à un mois et qu'il lui suffit de le faire *a posteriori*.

Attention donc aux congés qui peuvent être raccourcis brutalement et sans avertissement préalable !

---

### **Le bailleur qui accepte un préavis réduit peut-il se rétracter ?**

Selon une décision récente de la Cour de cassation (Civ. 3e, 19 septembre 2012, n°11-21.186), le propriétaire qui accepte que le préavis effectué par son locataire soit réduit à un mois ne peut plus remettre en cause cet accord, sauf à en informer le locataire avant qu'il ait quitté les lieux.

La solution concerne notamment le cas où un bailleur accepte un préavis réduit à un mois, bien que les locataires ne justifient pas d'un motif de raccourcissement du délai normal de trois mois (mutation, perte d'emploi etc.).

Ceci implique qu'il est impossible de réclamer *a posteriori*, une fois que le locataire est parti, les loyers qui auraient été dus jusqu'au terme du préavis de trois mois.