

Les Echos d'Aquitaine Property

Sommaire :

Edito & chiffres utiles P1

L'environnement :

quel impact sur les prix de l'immobilier P2

La résiliation du bail et la remise des clés P2

Locations P3

Ventes P4



Année 6, N°1, 01/2010



Edouard du PARC
Gérant

Un pas de plus sur internet

Alors que chaque propriétaire et locataire avait la possibilité d'accéder à son compte sur notre site internet, à l'aide d'un mot de passe et d'un identifiant personnel ; désormais, l'espace réservé sera enrichi de la quasi totalité des éléments composant le bien géré (bail, état des lieux, correspondance, travaux, assurance...).

De cette façon, les parties auront une plus grande transparence du travail qu'Aquitaine Property

réalise chaque jour. Cette migration se fera petit à petit, et seulement pour les informations à venir.

A PARTIR DE 2010, AQUITAINE PROPERTY VOUS EN DONNE **PLUS**

Consultez votre dossier complet (juridique, comptable, administratif et travaux) sur Internet. Demandez-nous vos codes confidentiels et mots de passe.



Les chiffres utiles

L'indice de référence des Loyers :
3ième T 2009, paru le 14/10/2009, 117.41, soit une progression de 0.32%, sur un an

L'indice du coût à la construction 2nd T 2009, paru le 09/10/2009, 1498, soit une régression de 4.10%, sur un an

Le nouvel indice des loyers commerciaux (ILC) 2nd T2009, paru le 09/10/2009, 102.50, soit une progression de 0.84%

L'indice INSEE des prix à la consommation, paru le 20/02/2009, est de 118.39. Celui, hors tabac est de 117.13

Le SMIC est de 8.82€ brut de l'heure depuis le 1er juillet 2009

Taux d'intérêt légal : 3.79% pour l'exercice 2009

Le loyer plafond « Robien recentré » pour les baux conclus en 2009, applicable au dispositif Scellier, est de 15.05€/m² sur Bordeaux et une grande partie de la CUB (Nous consulter pour le reste), et de 12.04 pour le Borloo Neuf.

Aquitaine Property

16bis rue Boudet 33 000 BORDEAUX

Tél. : 05 56 52 63 63

Fax : 05 56 52 18 79



www.aquitaineproperty.com

Gestion Locative-Syndic-Vente-Location

Les Echos d'Aquitaine Property

Plus de Renseignements
www.aquitaineproperty.com



Les conséquences du respect de l'environnement sur les prix endogènes de l'immobilier

Comme nous le disions lors de notre précédente parution, le bâtiment et l'économie verte sont étroitement liés parce que ce secteur consomme plus de 40% de l'énergie finale. De ce fait, ils représentent un enjeu financier et social très important pour les années à venir, susceptible de procurer une « bouffée d'oxygène » salutaire aux économies matures.

Mais la question serait intéressante de savoir ce que cette concentration d'intérêts est susceptible d'entraîner sur le comportement endogène des prix de l'immobilier, c'est à dire en dehors de toute évolution du marché de l'immobilier.

Pour cela, il est intéressant de décomposer la notion de prix ou de la valeur endogène d'un actif immobilier. On peut dire qu'il se décompose en trois parties.

● La 1ère, **l'emplacement**. Cette composante a un caractère à la fois objectif (la qualité intrinsèque et extrinsèque du bien) et subjectif (je suis proche de mon centre d'intérêt).

● La 2nde concerne la **qualité de la construction**, c'est à dire, aussi bien la solidité, l'esthétique, et la distribution que les attributs de l'immeuble.

● Et la dernière a trait à son **état d'entretien**, qui se décompose lui même en deux sous parties : la préservation de l'immeuble (gros œuvre et étanchéité), et son usage (équipements & embellissements).

En conséquence, on peut dire, d'une façon générale que les 2/3 du prix endogène d'un immeuble sont composés d'éléments acquis, ou immuables, et le tiers restant par des éléments fluctuants. Il semble que l'on puisse classer dans la rubrique « état d'entretien » la mise aux « normes écologiques », puisque, leur

accès est rendu potentiellement possible par la réalisation de travaux.

De cette façon, il est évident que la préservation de la qualité d'un immeuble, dans l'environnement futur, passera par la réalisation de travaux, qui ne seront pas susceptibles de créer des plus value, dans la mesure où l'argent utilisé aura simplement servi à mettre le logement aux normes.

En revanche, il est sûr, que les immeubles qui ne seront pas conformes verront leur valeur décroître. En conséquence, une somme d'argent utilisée pour conserver son capital, sans pour autant l'accroître, est définie comme une dépense et non un investissement. Une dépense constitue une charge qui affecte un rendement et donc un capital. C'est pourquoi, il est certain que ces normes environnementales conduiront à affecter la valeur relative de l'immobilier dans l'avenir.

Le sauvetage de la planète, grâce à la réduction des gaz à effet de serre, notamment dans le bâtiment, vaut bien une moins value des prix de l'immobilier.



Aquitaine Property

16bis rue Boudet 33 000 BORDEAUX

Tél. : 05 56 52 63 63

Fax : 05 56 52 18 79

www.aquitaineproperty.com

Gestion Locative-Syndic-Vente-Location

La résiliation du bail et la remise des clés

La résiliation du bail, on le sait, s'effectue par un congé délivré à l'initiative du bailleur ou du preneur¹. Elle met fin à l'obligation du locataire de payer son loyer, à l'expiration du délai de préavis (6 mois lorsqu'il émane du bailleur, 3 ou 1 mois lorsqu'il émane du preneur).

Toutefois, que se passe-t-il lorsque le bail est arrivé à expiration et que la remise des clés a lieu plus tard, voir pas du tout? A l'inverse, que se passe-t-il lorsque le locataire remet les clés au bailleur en dehors du respect du préavis, voire en l'absence de congé ? Ce fait matériel a-t-il une portée juridique ?

Distinguons les 2 situations.

Dans la 1ère, le locataire perd cette qualité à l'expiration du bail. Il ne devient plus débiteur d'une obligation contractuelle, mais délictuelle, en qualité d'« occupant sans titre et sans droit » ; il devient redevable d'une indemnité d'occupation. Le propriétaire devra saisir le juge des référés pour obtenir une ordonnance d'expulsion.

Dans la 2nde situation, il semble que le preneur soit tenu de payer son loyer jusqu'à la fin du délai, lorsqu'il est à l'initiative du congé, et malgré la remise des clés. Sauf si le logement est de nouveau occupé. En revanche, en l'absence de congé, c'est à dire en présence d'un locataire parti à la cloche de bois, il semble qu'il soit toujours tenu² (toutefois, il existe des jurisprudences contraire), même si les clés sont remises au mandataire du propriétaire³.

En conséquence, on peut affirmer, dans cette situation, que les faits restent tenus par la règle juridique.

¹ article 15 de la Loi du 6 juillet 1989

² Cass. 3ème Civ., 12 juin 2001 : AJDI 2002, p.39

³ Cass.3ème Civ., 24 mars 1993 : Loyers et copr. 1993, comm. N°204