

Service transactions  
Gestion locative



# INFO Degueuldre N°6

Juin 2008

Edito



## Les locataires favorisés par la loi pour le pouvoir d'achat

La loi pour le pouvoir d'achat du 8 février 2008 a apporté deux grands changements pour les locataires, et, par voie de conséquence, pour leurs propriétaires :

- un nouveau mode de calcul de l'Indice de référence des loyers (IRL), désormais fondé sur la seule évolution des prix à la consommation hors tabac hors loyer (l'ancien indice incluait également pour partie le coût de la construction et l'indice des prix d'entretien et d'amélioration de l'habitat). Ce nouveau calcul devrait entraîner des augmentations de loyer plus modérées d'une année sur l'autre ;
- le dépôt de garantie ne peut excéder plus d'un mois de loyer hors charges. La mesure s'applique à tous les nouveaux baux conclus à compter du 10 février 2008 (mais seulement ceux-là).

Ces deux mesures représentent une aubaine pour les locataires. Il n'est pas sûr, en revanche, qu'elles le soient également pour les propriétaires.

Éric Degueuldre

### Brèves IRL : +1,81 %

L'indice de référence des loyers du 1<sup>er</sup> trimestre 2008 s'établit à 115,12 soit une variation annuelle de +1,81 % (source : Insee).

## Vendeurs Les diagnostics obligatoires devant accompagner la promesse de vente

La réglementation impose de réaliser plusieurs diagnostics techniques préalablement à toute transaction. Les certificats sont à produire lors de la signature de la promesse de vente :

**Surface habitable** (loi Carrez) : obligation de mentionner la surface habitable d'un logement en copropriété supérieur à 8 m<sup>2</sup>.

**Amiante** : obligatoire pour tous les logements dont le permis de construire est antérieur au 1<sup>er</sup> juillet 1997. Le certificat doit être établi pour les parties privatives et pour les parties communes.

**Termites** : un état parasitaire doit être annexé à l'acte de vente, pour tout immeuble situé dans une zone à risque. À défaut, la vente ne sera pas nulle, mais le vendeur est tenu responsable si des termites sont découverts. Durée de validité 6 mois.

**Risques naturels et technologiques** : sont concernés tous les immeubles en France. Durée de validité 6 mois.

**Performance énergétique** : le certificat doit mentionner la quantité d'énergie consommée pour le chauffage, l'eau chaude, voire la climatisation, et indiquer une évaluation des dépenses annuelles. Durée de validité 10 ans.

**Plomb** : diagnostic obligatoire pour les maisons et les immeubles construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949. Durée de validité 1 an.

**Gaz** : requis pour toute opération de vente concernant tous les biens à usage d'habitation dont l'installation de gaz date de plus de 15 ans. Durée de validité 3 ans.

**Électricité** : ce diagnostic, obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009, permettra de savoir si l'installation électrique présente ou non des risques pour la sécurité des personnes. Il s'appliquera lors de la vente d'un logement dont l'installation électrique date de plus de 15 ans. Durée de validité 3 ans.



### Chez Degueuldre, vous avez affaire à des professionnels !

Vous souhaitez avoir une idée très précise de la valeur de vos biens immobiliers ? Yanik Thiphineau et son équipe vous feront bénéficier de leur longue expérience et d'une expertise très fine du marché, grâce à un portefeuille de biens très important.

Votre contact : Yanik Thiphineau [yanik.thiphineau@degueuldre.fr](mailto:yanik.thiphineau@degueuldre.fr)  
01 44 01 20 70 (ligne directe)

### Brèves Ascenseurs : report du délai des travaux de mise en conformité

Le gouvernement a confirmé le report du délai de réalisation des travaux de mise en conformité des ascenseurs au 31 décembre 2010. « Ce report va permettre de réduire la pression sur les prix et de mieux planifier les travaux qui incombent aux propriétaires et gestionnaires d'immeubles », a expliqué madame Christine Boutin, la ministre du Logement.

### Brèves Appels de fonds : réglez par TIP !

Pour régler vos appels de fonds, notre cabinet vous propose un moyen de paiement moderne et pratique : le TIP. Il vous suffit de le dater et de le signer, en y joignant, la toute première fois, un relevé d'identité bancaire (RIB). Vous pouvez cependant continuer à régler par chèque. Dans ce cas, glissez celui-ci dans l'enveloppe-réponse avec le TIP. Dans tous les cas, n'annexez aucun courrier à votre règlement et n'oubliez pas d'affranchir votre envoi.