



# INFO Degueuldre N°8

Juin 2009

Edito



## Loi Boutin : des mesures pour les bailleurs et les copropriétés

par Éric Degueuldre

*Votée le 19 février 2009, la loi Boutin comporte de nombreuses mesures qui intéressent directement les bailleurs comme, par exemple, l'obligation, dans les nouveaux baux, de mentionner la surface habitable ou la possibilité de faire expulser plus vite, après décision judiciaire, un locataire qui ne paie pas ses loyers. Néanmoins, le Conseil constitutionnel, le 18 mars 2009, a invalidé plusieurs dispositions dont celle qui rendait obligatoire l'installation de détecteurs de fumées dans les logements.*

*Un article concerne tous les immeubles : le rééchelonnement de la dernière échéance des travaux de mises en conformité des ascenseurs de 2018 à 2021, soit un délai supplémentaire de trois ans pour tenir compte du report de la première échéance du 3 juillet 2008 au 31 décembre 2010, déjà entériné par un décret et un arrêté des 28 mars et 29 août 2008.*

*Il n'est pas certain que ce nouvel échelonnement des travaux permette de rétablir l'équilibre entre l'offre et la demande du secteur.*

Vendeurs

## Vous souhaitez faire évaluer votre bien immobilier ? Adressez-vous à des spécialistes !

Pour le vendeur d'un bien immobilier, s'adresser à un professionnel accélère et facilite grandement la transaction. Notre service de transactions se charge, à votre place, de l'estimation de la valeur vénale après la visite des lieux ce qui permet ensuite la recherche d'un acquéreur soit par la publicité, internet et mailing. Nous faisons appel aussi au fichier des personnes qui se sont spontanément manifestées auprès de nous pour se loger ou faire des investissements.

Nous effectuons le suivi des offres reçues ainsi que la négociation avec les éventuels acquéreurs pour raccourcir au maximum la durée d'immobilisation du bien.

Nous gérons la prise en charge des nombreuses obligations légales, avant la signature de la promesse de vente, dont la dernière est le diagnostic électrique obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009.

**Degueuldre : votre meilleur atout pour vendre au meilleur prix et dans les meilleurs délais !**



Votre contact :  
**Yanik Thiphineau**  
yanik.thiphineau@degueldre.fr  
01 44 01 20 70 (ligne directe)

Brèves

## Nouveaux baux et surface habitable

Cette nouvelle règle n'est pas la transposition exacte de la loi Carrez. Les différences concernent :

- le champ d'application : la loi Carrez s'applique aux lots de copropriété, sans distinction selon leur usage. L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 vise seulement les locations à usage d'habitation ou à usage mixte. En revanche, il s'applique aussi aux maisons individuelles.
- la sanction d'une indication erronée : la loi Carrez ouvre à l'acquéreur, sous certaines conditions, une action en diminution du prix. L'article 3 ne précise aucune sanction en cas d'absence de la mention ou indication d'une surface inexacte et laisse éventuellement aux tribunaux la possibilité de déterminer le préjudice du locataire.

Brèves

## Interdiction pour les bailleurs personnes morales de recourir au cautionnement

Le recours au cautionnement est interdit pour les personnes morales sauf les sociétés immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés.

### Deux dérogations

- La possibilité d'avoir recours à un organisme fixé par décret en Conseil d'État (FSL ou Locapass).
  - Si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.
- Par ailleurs, le recours au cautionnement est interdit pour tous les types de bailleur dès lors qu'une assurance garantissant les obligations locatives du locataire a été souscrite.

**Pour la gestion de vos appartements, Degueuldre assure un service complet :**

Votre contact :

**Bérange Cornière**  
01 44 01 20 60 (ligne directe)  
berangere.corniere@degueldre.fr

comptabilité • assistance à l'établissement de déclarations fiscales • gestion administrative • déclaration de sinistre avec présence lors de l'expertise • quittancement • suivi juridique (recouvrement) • travaux d'entretien, de rénovation ou de transformation.