



l'immobilier

ÉDITORIAL



Les briques s'envolent, la pierre reste

La volonté de moraliser la finance, coupable de toutes les dérives, est plus que jamais une nécessité.

Oui, il n'est pas normal que l'on octroie aux dirigeants bonus et stock options et qu'ils puissent se sortir de la nasse par un parachute « fut-il » doré, à la suite de la mauvaise gestion de l'argent qui leur a été confié de surcroît par l'Etat (c'est-à-dire nous). Nous sommes ainsi condamnés sans jugement à la double peine.

Malheureusement, la création de richesses fictives de ces dernières années a été orchestrée par des institutions financières que l'on a présentées comme des modèles, alors qu'elles ne sont que des disciples de Madoff.

Quelle dérision d'avoir coutume de faire rimer spéculation avec immobilier, heureusement que la pierre conserve sa valeur, ce qui permet aux propriétaires de se constituer une épargne pour une retraite aujourd'hui incertaine. Même les fonds de pension, à défaut de penser à des investissements financiers sans risque, pansent leurs blessures.

A une époque où les taux baissent, les banques resserrent l'étau de leur financement aux particuliers. Ceux à qui ils restent des liquidités si soigneusement économisées pour n'avoir pas flambé en bourse. N'est-ce pas un gage de sérieux suffisant pour leur faire confiance ?

Il serait de bon ton de soutenir ces jeunes ménages qui veulent accéder à la propriété pour transmettre un toit à leur famille, plutôt que de les pénaliser. Il faudrait également souligner l'effort de ces familles qui entretiennent, de génération en génération, ces immeubles en réinvestissant tout ou partie des loyers encaissés. Il faudrait faire preuve de reconnaissance pour ces entrepreneurs qui ont investi le fruit de leur travail dans la pierre.

Ces démarches devraient forcer l'admiration autant que les ventes record d'art. Car proposer un toit célèbre sûrement plus l'homme qui, lui, est la plus belle des œuvres d'art.

Formons le vœu que celui-ci redevienne au centre de toutes les préoccupations.

Christian Mahout

SOMMAIRE

ACTUALITÉS :

Prix en baisse jusqu'en 2010.....p.2

HLM à vendrep.3

Boutin mobilise pour déloger les injustices ..p.4

DÉVELOPPEMENT DURABLE :

Le prêt à taux zéro vertp.6

JURIDIQUE :

La relance par le logementp.7

Rénover l'immobilier

est une publication bimestrielle éditée par Editions Immobilières

Directeur de la publication :
Christian Mahout

Rédacteurs :
François Aldon, Marie Boukhobza,
Alexandre Imbert, Christian Mahout.

■ USA : un crédit d'impôts pour les primo-accédants

Le Trésor américain a accordé, aux acquéreurs primo-accédants, la possibilité de bénéficier d'un crédit d'impôt de 8 000 \$ pour tout achat d'une résidence principale avant le 1er décembre 2009.

■ Fnaim : l'ancien résiste

Selon la Fnaim, les prix des logements dans l'ancien n'auraient pas baissé en janvier 2009. Ils auraient même légèrement augmenté (+ 0,6 %) sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt. Une chute des prix de 10 % est tout de même envisagée pour 2009.

■ Lehman Brothers : le DG cède sa maison pour 100 \$

Richard Fuld, l'ex-directeur général de la banque Lehman Brothers, a vendu sa maison en Floride pour ... 100 \$. La nouvelle propriétaire serait... sa femme.

■ Neuf : - 40 % en 2008

La Fédération des Promoteurs Constructeurs (FPC) a annoncé une baisse de 40 % de ses ventes en 2008. Au total, ce sont 79 400 logements qui ont été cédés, contre 127 000 en 2007, déjà en recul de 12,5 % par rapport à 2006.

Prix : en baisse jusqu'en 2010

Selon une étude de la banque HSBC intitulée « la crise s'installe », les prix de vente des logements devraient poursuivre leur baisse jusqu'en 2010. Cette année, la banque parie sur un retrait de 6 %. « La baisse des taux d'intérêt ne sera pas suffisante pour inverser la tendance à la baisse des prix », souligne Mathilde Lemoine, auteur de cette étude qui prévoit également « un recul du revenu disponible des ménages qui pèsera sur la demande de logements ».

Droits de mutation : en chute libre

Sans surprise, les droits de mutation – qui reviennent aux communes et aux départements – vont baisser d'environ 11 % en 2009. Ils s'élèveront, au total, à 8,4 Mds€ cette année, précise la Banque Dexia, renouant avec leurs niveaux de 2003-2004.

Hausse des prix : la rupture

Sur fond de baisse des volumes (estimée autour de 15 % en 2008), la Chambre des notaires de Paris fait les comptes en termes de baisse des prix. 2008 restera comme une « année de rupture » en Ile-

de-France. Rupture en termes de volumes. Rupture également en termes de hausse des prix. En dépit d'une extraordinaire résistance, les prix n'augmentent plus sauf dans certains secteurs (+ 7 % à Paris tout de même). C'est le 6e arrondissement de la Capitale qui a enregistré la plus forte hausse (+ 11 %).

SNI/Nexity : même combat ?

Le groupe SNI, qui se présente comme le premier bailleur français, a conclu, avec le groupe Nexity, un accord selon lequel il s'engage à acheter, en Vefa, au moins 2 400 logements au n°1 de la promotion en France. Une société foncière, détenue à 90 % par la filiale de la Caisse des dépôts et présidée par André Yché, sera créée afin de porter et d'exploiter ces logements locatifs intermédiaires. Cet accord participe au volet immobilier du plan de relance mis en place par le gouvernement. D'ores et déjà, 8 300 logements ont été actés : 45 % pour du logement social et le solde pour du logement intermédiaire.

Crédit en berne

Selon l'Observatoire des crédits aux ménages, 14,05 millions de ménages français avaient un crédit en 2008, soit

Dans la pure tradition ...



Les caisses à orangers du Château de Versailles

Louis XIV souhaitait des orangers à Versailles, pour pouvoir aisément déplacer ces plantes avant la période hivernale, le jardinier Le Nôtre a imaginé des caisses solides et pratiques: Les caisses à orangers. C'est à partir de 1820, que sont apparues les caisses avec une ossature en fonte. Elles résistent à la chaleur, au froid et au temps. A Versailles, certaines ont plus de 150 ans et toujours les agrumes plantés de l'époque.

Aujourd'hui nos techniciens ont repris les modèles exacts de Le Nôtre, car l'efficacité et l'esthétique de ces caisses restent exceptionnelles. Les Jardins du Roi Soleil ont déposé la marque, le dessin des caisses, leur conception et un certain nombre de documents techniques dans plus de 20 pays.

Contrairement à de nombreuses caisses tout en bois se trouvant sur le marché actuel, qui se disloquent facilement sous la poussée des racines, ou dans les diverses manipulations surtout dans les grandes tailles, les caisses des Jardins du Roi Soleil, du fait de leur ossature en fonte sont très résistantes. Quant aux caisses en aluminium, totalement étanches, elles empêchent les agrumes de respirer et les réserves d'eau, inadaptées au monde végétal actuel, accélèrent le pourrissement des racines. Les technologies anciennes ont fait leurs preuves pendant plus de deux siècles : les Jardins du Roi Soleil les adaptent au monde moderne, pour le plus grand bonheur des paysagistes, grands architectes et décorateurs du monde entier.



Show room 32, bd de la BASTILLE - 75012 PARIS
Tél: (33) 01 43 44 44 31 - Fax: (33) 01 43 44 44 52
www.jardinsroisoleil.com

52,6 % des ménages, (52 % en 2007), l'un des niveaux les plus élevés. Près d'un tiers des ménages (31,3 %) détenaient un crédit immobilier. A noter que les crédits pour l'accession à la propriété restent à un niveau élevé chez les jeunes de moins de 30 ans même si le nombre de crédits immobiliers diminue de 12,7 % par rapport à 2007, année record pour le crédit immobilier.

Les syndics encore épinglés

La rémunération des syndics continue encore de poser problème. Alors, que les professionnels se sont engagés à suivre l'avis rendu par le Conseil national de la consommation (CNC) sur les honoraires de base, à peine plus de 12% des syndics en respectent intégralement les termes, indique une étude de la CLCV.

Prêts-relais, crédits : le gouvernement et les banques s'engagent

Les ministres de l'Economie et du Logement, après avoir reçu les principaux réseaux bancaires sur la question des prêts immobiliers, ont indiqué être satisfaites des engagements pris par les banques en faveur des particuliers, notamment sur les prêts-relais et les remboursements de crédit après la perte d'emploi.

HLM à vendre

La vente de logements HLM à leurs locataires doit être développée pour permettre l'accession sociale à la propriété à plus de Français, recommande un rap-

port d'information présenté par le député UMP Olivier Carré. L'Etat et l'USH (Union sociale pour l'habitat) ont fixé un objectif de 40 000 ventes de HLM par an en 2010. Pour le respecter, il faudrait « multiplier l'effort par sept », reconnaît l'auteur du rapport. Depuis 1998, les ventes annuelles de logements HLM oscillent entre 3 800 et 4 900 (en 2007). En 2008 ce chiffre pourrait avoir atteint 6,000 logements, estime le rapport.

Des prêts en fonction de la couleur

Une association américaine antiraciste vient de porter plainte contre deux établissements bancaires pour discrimination. La NAACP accuse les banques HSBC et Wells Fargo d'avoir pratiqué des prêts immobiliers à des taux moins avantageux aux clients de couleur.

Clameur : les loyers se stabilisent

Depuis début 2009, la tendance des marchés locatifs privés va dans le sens d'une quasi-stabilisation, mais pourrait bientôt basculer à la baisse, selon une étude de l'observatoire Clameur. Les premiers chiffres des loyers de 2009 font apparaître une tendance à la stabilisation, avec un glissement annuel de 0,2%, contre 1,5% en 2008.

UK : village à vendre

Une association caritative, propriétaire d'un village du sud de l'Angleterre, a décidé de le mettre en vente. Prix : 24 M€ pour une propriété de 8 km². Il

■ L'Anah fait appel au crédit

Afin de poursuivre ses actions de rénovation de logements, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a décidé de recourir au crédit en attendant l'aide du 1 % logement et du plan de relance. Au total, ce sont 80 M€ qui seront empruntés. L'Anah va rénover, en 2009, 170 000 logements et autant en 2010.

■ Crédits : les banques américaines réticentes

« Environ 65 % des banques ont indiqué avoir durci leurs normes pour les prêts industriels et commerciaux accordés aux grandes et moyennes entreprises. Pour les particuliers, 60 % des sondés ont indiqué avoir durci leurs normes pour les cartes de crédit et les prêts à la consommation » : ce sont les principaux enseignements d'une enquête de la réserve fédérale américaine (FED).

■ Crédit Foncier : forte baisse des crédits

Le Crédit Foncier de France, la filiale de crédit immobilier du groupe Caisse d'Epargne, a fini l'année 2008 sur une hausse de 4,6 % de son bénéfice net mais sur une chute de 38 % de sa production de crédits, à 19,6 Mds€.

■ Crédits immobiliers : les banques montrées du doigt

« Les banques profitent de la confusion actuelle pour augmenter leurs marges et rejeter les dossiers présentant le moindre risque » : l'Institut national de la consommation (INC) ne mâche pas ses mots vis-à-vis des établissements financiers.

MTI PATRIMOINE recherche à l'achat

- Immeubles d'habitation et de bureaux
- libres ou occupés
- Paris ou première couronne et capitales régionales

Contactez-nous

106 bis, avenue de Villiers • 75017 Paris • Tél : 01 42 67 26 26 • Fax : 01 46 22 93 03
E-mail : christianmahout@mti-immo.fr • Site : www.mti-immo.fr

Boutin mobilise pour déloger les injustices

A l'initiative de Bernard Devert, président de l'association Habitat et Humanisme, un appel à « déloger nos injustices » a été lancé l'hiver dernier. Cet appel regroupe les représentants de plusieurs institutions religieuses et humanistes : religions catholique, protestante, juive et musulmane, obédiences maçonniques... Le texte de l'appel engage les propriétaires de logements vacants à remettre leurs biens sur le marché : « nous en appelons à tous ceux et toutes celles qui sont propriétaires d'un logement vacant. Tous les biens susceptibles d'être loués doivent l'être sans délai ».

« Dans ces temps difficiles, il revient à chacun d'entre nous de faire œuvre de citoyenneté et de partage. La détresse dans laquelle se trouvent les familles les plus pauvres requiert la mobilisation d'une nation rassemblée », a rappelé Bernard Devert.

Christine Boutin, ministre du logement, a fait preuve de

sa « grande satisfaction de voir que sa loi de mobilisation pour le logement allait être accompagnée d'une mobilisation citoyenne : « le point fort de cette démarche c'est de donner de la confiance : les autorités associées à cet appel vont mobiliser sur l'enjeu moral de la crise du logement, le responsable politique que je suis va donner les bases juridiques qui permettent la confiance ».

Le ministre s'est notamment engagé à permettre, à court terme, la mise en oeuvre de « trois outils de la générosité » :

- le développement de l'intermédiation locative, dispositif de mobilisation de logements privés destinés à être loués à des associations en vue de les sous-louer à des ménages ;
- l'extension du dispositif d'usufruit locatif au logement social et très social ;
- la mise en place d'une garantie généralisée des risques locatifs, pour assurer les propriétaires bailleurs contre les risques d'impayés de loyers.

comprend un terrain de cricket, mais aussi un manoir, deux fermes, un centre éducatif et 22 maisons, mais pas l'église du XII^e qui restera propriété du diocèse.

12 500 Mds€ de patrimoine

Le patrimoine économique national a été multiplié par huit en trente ans, selon une étude de l'Insee. Les ménages sont propriétaires de deux tiers de ce patrimoine via leurs biens immobiliers. Le patrimoine national a atteint les 12 513 Mds€ en 2007, selon une étude publiée par l'Insee. Cette valeur a été multipliée par huit entre 1978 et 2007 en termes de valeur.

La maison de Playboy sur le marché

Le fondateur de Playboy Hugh Hefner, a décidé de mettre en vente sa maison de Los Angeles. Située sur un terrain d'un hectare dans le quartier chic de Beverly Hills, la maison de 700 m² possède plus de salles de bains que de chambres (respectivement, sept et cinq). On y trouve aussi une bibliothèque et une grande cuisine tout juste refaite, le tout pour 28 millions de dollars (21,5 M€).

La TVA reste à 5,5% dans le bâtiment

Le Président de l'Union professionnelle des artisans (UPA) a eu la confirmation par Nicolas Sarkozy que la TVA à 5,5% dans le bâtiment serait maintenue au-delà du 31 décembre 2009.

Scellier : que pour le neuf

Le nouveau dispositif fiscal dit « Scellier », du nom de son auteur, le député du Val d'Oise, susciterait l'engouement des investisseurs. « Les professionnels de l'habitat nous affirment que cela a permis de redonner de la vigueur au marché de l'investissement locatif », s'est réjoui François Scellier.

Nouvelles mesures contre les expulsions

À la fin de la trêve hivernale, Christine Boutin, ministre du Logement, propose de nouvelles mesures contre les expulsions. Ainsi, elle prône le développement de l'intermédiation locative : « en cas de difficulté grave de paiement, une association ou un bailleur social pourra "reprendre le bail" sur demande du préfet. Grâce à ce système, le locataire pourra rester dans les lieux.

La mobilisation de 5 000 logements en intermédiation est possible avec le plan de relance de l'économie. »

L'Anru dans l'escarcelle de Fadela Amara

L'Anru, Agence nationale pour la rénovation urbaine, en ballottage entre Christine Boutin, ministre du Logement, et Fadela Amara, secrétaire d'État à la ville, a été confiée à cette dernière. Désormais rattachée au ministère du Travail et secrétariat d'État à la ville, l'Anru sera, avec l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances.

Nexity développe une maison industrielle

Nexity et ArcelorMittal ont conclu un accord visant « à développer conjointement des bâtiments collectifs à usage d'habitation à travers l'optimisation du mode de construction ». L'objectif est de parvenir à élaborer un « procédé constructif innovant » permettant de répondre, dès aujourd'hui, aux normes fixées par le Grenelle de l'environnement (Bâtiments Basse Consommation) sans surcoût pour le client final.

MTI, fidèle partenaire depuis 22 ans du congrès national des notaires de France

MTI sera présent pour la 22^e année consécutive au congrès des notaires, qui se tient cette année à Lille sur le thème des propriétés incorporelles. A chaque congrès, MTI a voulu souligner l'événement en invitant des personnalités, écrivains et artistes. Ainsi, l'an dernier à Nice, Jean-Louis Debré, Max Gallo et Laurent Gerra étaient sur l'espace de MTI. En 2007, Christian Mahout a accueilli Frédéric Beigbeder, Paul Bocuse et Bernard Giraudeau. Parmi les invités de ces dernières années, citons Olivier Dassault, Richard Bohringer, Marek Halter, François Léotard, Jean-Michel Boris, Arnaud Delbarre, Jean-Marie Périer, Barbara Hendricks, Patrick Poivre d'Arvor...

Les notaires contribuent par leurs travaux à moderniser la France

1988	la Baule	Maître Préa + Maître Picard	Couples et modernité : gestion et transmission du patrimoine
1989	Strasbourg	Maître Debaecker	Entreprises et marché unique
1990	Lille	Maître Decorps	La transmission des entreprises : vaincre les obstacles
1991	Montpellier	Maître Letulle-Joly	Patrimoine privé : stratégies fiscales
1992	Grenoble	Maître Taudin	Le contrat, le notaire et l'Europe
1993	Cannes	Maître Kaeufling	Urbanisme et sécurité juridique
1994	Nantes	Maître Pourciel	Protection de l'environnement : de la contrainte au contrat
1995	Tours	Maître Ferret	Le droit et l'enfant
1996	Deauville	Maître Daublon	Le monde associatif
1997	Strasbourg	Maître Wallut	L'investissement immobilier
1998	Lyon	Maître Dejoie	Le contrat : liberté contractuelle et sécurité juridique
1999	Marseille	Maître Ginon	Demain, les familles
2000	Lille	Maître Giray	Le patrimoine au XXI ^e siècle
2001	Montpellier	Maître Bouju	Les collectivités locales
2002	Cannes	Maître Vautier	Le patrimoine professionnel
2003	Deauville	Maître Jacquet	La vente immobilière : sécurité et transparence
2004	Paris	Maître Chainé	Le code civil – les défis d'un nouveau siècle
2005	Nantes	Maître Jacoby	Les familles sans frontière en Europe
2006	Strasbourg	Maître Combret	Les personnes vulnérables
2007	Lyon	Maître Lefèbre	Division de l'immeuble
2008	Nice	Maître Larralde	Développement durable
2009	Lille	Maître Froger	Propriétés incorporelles

Un prêt à taux zéro vert

Jean-Louis Borloo, Christine Boutin, et Chantal Jouanno ont lancé l'éco-prêt à taux zéro mi-février. Le ministre de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du Territoire, la ministre du Logement et la secrétaire d'Etat chargée de l'Ecologie ont signé une première convention sur la mise en œuvre de l'éco-prêt à taux zéro avec la Fédération Bancaire Française, l'Association française des sociétés financières, la Fédération française du bâtiment, la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment, la Fédération nationale de l'immobilier, l'Union des syndicats de l'immobilier, et l'Ademe.

Ce prêt concerne les résidences principales, y compris les copropriétés et les logements mis en location. Il est accordé sans conditions de ressources et peut se cumuler avec les autres dispositifs de soutien, notamment le crédit d'impôt «développement durable», les aides de l'Anah et des collectivités territoriales, les certificats d'économies d'énergie et le nouveau prêt à taux zéro octroyé pour les opérations d'acquisition-rénovation. D'une durée de 10 ans, pouvant être étendue jusqu'à 15 ans par la banque, il permet de financer jusqu'à 30 000 € de travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique du logement.

Un label vert pour les maisons rénovées

Céquami, avec un groupe de travail réunissant les acteurs du secteur, a démarré une phase d'expérimentation de la certification « Maison Rénovée ». L'enjeu est de taille : plus de 13 millions de maisons individuelles doivent faire peau neuve pour répondre aux objectifs fixés dans le cadre du Grenelle de l'environnement qui prévoit la rénovation de 400 000 logements par an à partir de 2013 et la réduction de 12 % des consommations d'énergie des bâtiments résidentiels dans les cinq années à venir.

Les entreprises veulent du vert

Une entreprise sur cinq envisage aujourd'hui un projet d'implantation ou de relocalisation dans un bâtiment durable dans les cinq prochaines années, indique une étude de l'ARD et du conseil immobilier DTZ.

Notaires durables

Le notariat et la Caisse des dépôts sont parvenus à réaliser un congrès des notaires neutre en carbone, par le retrait et l'annulation des crédits carbone

achetés pour compenser les gaz à effet de serre émis lors de cette manifestation. Une coïncidence heureuse avec le thème choisi pour ce 104^e congrès des notaires, qui avait réuni 3 200 congressistes et 1 200 exposants à Nice en mai dernier : « Développement durable, un défi pour le droit ».

Un OPCI socialement responsable

L'UFG, via sa filiale UFG Real Estate Managers, vient d'obtenir l'agrément AMF pour UFG Immo SR, le premier OPCI dédié à l'immobilier ISR (Investissement socialement responsable). Les critères analysés sont à la fois environnementaux (source et consommation d'énergie, transport, gestion de l'eau et des déchets,...), sociaux (accès, bien-être, ...) et sociétaux (impact social et économique, diversité sociale,...).

Paris : 12 000 logements chauffés par géothermie

Le Conseil de Paris a donné son accord à la signature d'une convention entre la Ville et la CPCU (Compagnie parisienne de chauffage urbain) pour la réalisation et l'exploitation de puits de production de chaleur par géothermie

pour une durée de 30 ans. La ressource géothermale couvrira 54 % des besoins du secteur soit, à terme, plus de 2,5 millions de m² et 12 000 logements.

Le Foncier réduit son bilan carbone

Le Crédit foncier a réalisé en 2008 un bilan carbone® comptabilisant les émissions directes et indirectes des activités de ses sites centraux et de ses agences. Quatre postes totalisent 69 % des émissions de CO₂ : l'énergie consommée, les transports de personnes, les services achetés, les amortissements des immobilisations. Le Crédit foncier s'est fixé l'objectif d'une réduction de ses émissions de gaz à effet de serre de 3 % d'ici à 2010.

Le chiffre

440 milliards d'euros :

c'est le coût du Grenelle de l'environnement d'ici 2020 selon une étude d'impact.

La relance par le logement

Le plan de relance du gouvernement concerne également le logement. Revue des principaux points.

- 1.** Le prêt à 0 % est doublé dans le neuf, pour l'année 2009, pour favoriser l'achat de 100 000 logements en construction neuve par des ménages à revenus modestes. Il peut aussi être majoré de 15 000 euros moyennant une contribution complémentaire provenant de la collectivité locale concernée. Une majoration est aussi possible pour les logements qui satisfont à la norme « bâtiment basse consommation » (BBC).
- 2.** Le nombre de logements pouvant bénéficier des aides du Pass-Foncier® a été porté de 20 000 à 30 000.
- 3.** Le plan de relance prévoit la construction ou l'acquisition en neuf de 100 000 logements locatifs sociaux ou

intermédiaires supplémentaires en 2009 et 2010.

- 4.** Le programme de travaux de réhabilitation de centres d'hébergement est amplifié, avec dès 2009, 80 millions d'euros supplémentaires d'autorisations d'engagement, soit 110 millions d'euros au total pour réaliser des travaux d'humanisation des centres d'hébergement.
- 5.** La réhabilitation du parc privé bénéficie d'un fonds exceptionnel, de 200 millions d'euros pour la lutte contre l'habitat indigne.
- 6.** Des moyens financiers supplémentaires qui vont permettre d'accélérer les opérations de rénovation urbaine : 200 M€ de crédits de paiement et 350 M€ d'autorisations d'engagement

I LES DÉTECTEURS DE FUMÉES ÉTOUFFÉS PAR LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL

D'ici 2012, tous les logements auraient être équipés de détecteurs de fumée. Cette mesure adoptée par la commission mixte paritaire, reprenant une proposition de loi, déposée en 2005 : le projet de loi MORANGE-MESLOT concernant le Détecteur Autonome Avertisseur de Fumée (DAAF), a été censurée par le Conseil Constitutionnel. Motif : cette mesure est sans lien avec les dispositions initiales du projet de loi concernant mobilisation pour le logement. Partie remise ?

Conseil constitutionnel, Décision n° 2009-578 du 18 mars 2009

I ANTENNE RELAIS SOUS SURVEILLANCE

L'opérateur SFR a été condamné le 16 février par le tribunal de grande instance de Carpentras (Vaucluse) à démonter une antenne-relais en raison de sa nuisance esthétique (en raison de la présence visuelle négative d'un pylône de 20 m situé à 135 mètres de leur habitation) et de l'incertitude de son impact sanitaire. TGI de Carpentras – 16 février 2009

I EDITEUR, MAIS PAS AGENT IMMOBILIER

Par un arrêt du 19 février 2009 de la cour d'appel de Dijon, il a été établi que l'activité professionnelle d'un éditeur d'annonces immobilières sur internet ne peut être considéré comme un exercice illégal de la profession d'agent immobilier alors même qu'il n'est pas détenteur de la carte professionnelle. En l'espèce, un éditeur de service d'annonces immo-

bilières sur internet était poursuivi sur le fondement de l'article 14 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite loi Hoguet, pour exercice illégal de la profession d'agent immobilier sans être détenteur de la carte professionnelle. À partir de ce site internet, il servait d'intermédiaire entre vendeurs et acquéreurs d'immeubles, sa rémunération étant fixée en pourcentage à 1 % du prix de vente annoncé. La cour a jugé que son activité pouvait s'analyser en une vente de listes ou de fichiers. Cour d'appel de Dijon, 19 février 2009

I CONSTRUIRE MALGRÉ LA SUSPENSION DU PERMIS N'EST PAS UNE INFRACTION PÉNALE

La Cour de cassation considère que poursuivre un chantier alors même que le permis de construire a été suspendu par la justice administrative n'est pas une infraction pénale. Ainsi, on ne peut assimiler cette action à une construction sans permis qui, elle au contraire, est sanctionnée. Il s'agit là d'une nouvelle jurisprudence des tribunaux français qui fait suite à une décision récente de la Cour européenne des droits de l'homme rappelant que la loi pénale doit être interprétée de manière stricte.

Cass. ass. plén., 13 février 2009, n° 01-85826

I POMPES À CHALEUR : LE CRÉDIT D'IMPÔT EST VALABLE

Les particuliers qui ont installé une pompe à chaleur air/air avant le 11 juillet 2007 ainsi que ceux qui avaient accepté un devis et versé un acompte avant cette date pourront bénéficier du crédit d'impôt en faveur du développement durable. Et ce, en totalité et sans

réserve des dépenses liées à l'unité intérieure de la pompe. Cette réponse ministérielle met un terme aux procédures de redressements fiscaux qui avaient été entamées.

Réponse ministérielle, JO AN, 2 décembre 2008

I LOCATION : LA REMISE DES CLÉS CHEZ L'HUISSIER VAUT RESTITUTION DU LOGEMENT AU BAILLEUR

En remettant les clés à l'huissier venu établir l'état des lieux à l'expiration du délai de préavis, le locataire procède à la restitution effective des locaux. Le bailleur ne peut donc lui réclamer le paiement de loyers supplémentaires au motif que les clés ne lui auraient pas été remises en mains propres. Ainsi en a jugé la Cour de cassation pour débouter le bailleur de sa demande. D'autant plus que, dans cette affaire, le propriétaire-bailleur avait été informé de ce que les dites clés étaient chez l'huissier.

Cass. civ. 3e ch., 4 février 2009

I PAS DE COPROPRIÉTÉ, PAS DE CARREZ

La réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété. En conséquence, les dispositions de la loi Carrez, imposant au vendeur d'un lot de copropriété d'indiquer à l'acheteur la superficie du bien, ne peuvent s'appliquer dans ce cas précis. En l'espèce, l'acheteur ne peut pas demander une réduction du prix si la surface annoncée est inférieure à la surface réelle.

Cass., civ. 3e ch., 28 janvier 2008

NOUS ACHETONS

IMMEUBLES PARIS ET MÉTROPOLES



METIERS • TRADITIONS • IMMobilier
 GROUPE CHRISTIAN MAHOUT

Rénover
 l'immobilier

Pour recevoir notre offre d'achat, nous vous remercions de remplir le coupon ci-dessous

Ce document est confidentiel. Il a pour but de vous aider à faire le point sur l'état actuel de votre patrimoine et de nous permettre de vous fournir gratuitement un avis pour que vous en tiriez le meilleur parti. Après étude de votre dossier, nous vous ferons parvenir une expertise gratuite accompagnée d'une offre d'achat.

Oui, je souhaite recevoir gratuitement une évaluation de la valeur de mon bien.

Adresse du bien :

Immeuble Terrain Appartement Surfaces utiles :m²

Envisagez-vous dans les années à venir de vous séparer de tout ou partie de votre bien ? Oui Non

Mme, M.

Adresse

CP - Ville Tél :

E-mail



Métiers Traditions Immobilier • 106 bis, avenue de Villiers • 75017 Paris

Tél. 01 42 67 26 26 • Fax : 01 46 22 93 03 • christianmahout@mti-immo.fr • Internet : www.mti-immo.fr