



Comme chaque trimestre, nous profitons de cette lettre pour vous tenir au courant de toutes les nouvelles concernant nos quatre activités principales : Syndic, Gérance, Transaction et Location.

Enfin, vous pouvez retrouver toutes nos offres de vente et location sur notre site internet : <http://www.cabinetpradon.org>

N. Pradon

Vers une stabilisation du marché immobilier

L'année 2007, avec seulement 2,5% d'augmentation, a marqué un retour au calme après neuf années de hausses consécutives (+131% de 1997 à 2006).

Pour cette année, les professionnels de l'immobilier parlent d'un net ralentissement de la progression des prix de l'ancien voire d'une stabilisation mais pas de baisse réelle. Les acheteurs étant deux fois plus nombreux que les vendeurs, la demande reste structurellement insatisfaite. Seuls les notaires réfutent tout retournement du marché immobilier et continuent d'afficher leur optimisme, « *les prix de l'ancien resteront soutenus cette année sur les marchés recherchés* ».

Dans les agences immobilières, le calme est revenu. Si les produits de bonne qualité, bien placés et fonctionnels se vendent toujours sans aucun problème, les logements atypiques s'accumulent dans les agences. Les vendeurs sont dès lors obligés de revoir à la baisse leurs prétentions.

Ce retournement du marché de la pierre s'explique pour certains, par un durcissement des conditions d'emprunt auprès des banques. C'est le coup de la crise des « *subprimes* » aux Etats-Unis. Elles sont ainsi devenues plus sélectives et décortiquent à la loupe chaque dossier.

Pour d'autres, les banques n'ont pas renforcé leurs critères de

financement mais ce sont les particuliers qui ont du mal à emprunter car en un an les taux ont pris en moyenne 0,65%. Ainsi sur 100 dossiers finançables en 2007, 12 ne le sont plus en 2008 du fait de la hausse des taux d'intérêt.

DH

Evolution des loyers en 2007

Selon Seloger.com, les loyers des sept départements de la région parisienne ont progressé en 2007 : La Seine et Marne reste le département le plus accessible avec un loyer mensuel moyen de 14,01 euros par m² tandis que dans les Hauts-de-Seine, les bailleurs louent leurs biens sur la base mensuelle de 20,45 euros le m².

Dans les grandes villes de France, les prix à la location continuent de grimper : 6,1% de hausse sur un an à Strasbourg, 6,2% à Paris, 5,3% à Grenoble, 4,2% en Seine-et-Marne.

A Paris, le prix moyen du m² loué est à 26,56 euros en décembre 2007 (32,69 €/m² dans le 6ème arrondissement contre 21,21 €/m² dans le 19ème arrondissement).

En ce début d'année 2008, dans le 1er et le 20ème arrondissement, les bailleurs commencent à revoir leurs prétentions à la baisse.

De même, les prix des locations sont en baisse dans trois départements de la région parisienne : - 1,1% en Seine-et-Marne, - 0,2% dans les Hauts-de-Seine, et - 0,1% en Seine-Saint-Denis.

LG

Promesse de vente

Selon un arrêt récent de la Cour de cassation, la remise en mains propres d'une promesse ou d'un compromis de vente ne permet pas de faire courir le délai de rétractation de 7 jours édicté par l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Depuis la loi ENL du 13 juillet 2006, l'article L 271-1 prévoit notamment la possibilité de la remise en mains propres de l'acte lorsque celui-ci est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel mandaté pour prêter son concours à la vente. Les modalités de remise doivent être attestées selon un décret à paraître. Ce

décret n'étant pas paru, la remise en mains propres est inopérante.

Civ 3e, 27 février 2008

NP

Diminution du dépôt de garantie

La loi n°2008-111 du 8 février 2008, dite loi sur le pouvoir d'achat, modifie l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 relative aux locations vides et fait passer le montant du dépôt de garantie de deux mois à un mois.

Désormais, lors de la conclusion du bail, le bailleur ne peut plus demander un dépôt de garantie supérieur à un mois de loyer hors charges.

Par ailleurs, la nouvelle loi ne concerne que les baux signés à compter de la publication de la présente loi. Par conséquent, les locataires en place ne peuvent pas réclamer le remboursement d'un mois de dépôt de garantie.

CP

A LOUER

Boulogne Nord

2 bureaux communicants avec W.C indépendants au 4^e étage d'un immeuble récent avec ascenseur. Disponible immédiatement.

Loyer : 775,00 euros /mois C.C.

Honoraires : 2.300,00 euros T.T.C.



Standard : 01.46.05.23.64
Service Syndic : 01.46.05.45.16
Service Estimation - Transaction :
01.46.05.45.14
Service Location Gérance : 01.46.05.23.64
Service Comptabilité : 01.46.05.01.95
Télécopie : 01.46.05.21.33