

# PERSPECTIVES

ACHAT - VENTE - LOCATION - GESTION LOCATIVE - CONSEIL PATRIMONIAL

ÉDITO

VALORISER VOTRE  
PATRIMOINE IMMOBILIER

La rentrée est incertaine. Le budget logement des Français ne cesse d'augmenter. La part du revenu consacré au loyer ou au remboursement d'un emprunt immobilier représente souvent plus du quart des dépenses d'un ménage. En revanche, le budget logement est sensiblement allégé dès que le crédit est soldé.

L'immobilier est donc plus que jamais un poste de toute première importance pour les Français. Être propriétaire de sa résidence principale, puis investir dans un bien locatif, est un refuge qui permet de capitaliser pour l'avenir. Votre patrimoine immobilier mérite toute votre attention. Vous aurez en particulier tout intérêt à veiller à son entretien régulier et à rechercher les moyens d'améliorer le niveau de performance énergétique de votre bien. Un logement en parfait état et économe en énergie sera toujours plus attractif pour un locataire ou un candidat acquéreur.

Les gestionnaires de QUERO GESTION se tiennent à votre disposition pour procéder à l'évaluation et pour vous accompagner dans tout projet de travaux de rénovation ou d'amélioration de vos biens locatifs.

WILFRIED BAUDRY



QUERO  
GESTION

70, rue du Général-de-Gaulle  
95 880 Enghien-les-Bains  
T : 01 41 68 30 30  
Fax : 01 48 20 74 36  
gestion@quero-gestion.fr

[www.quero-gestion.fr](http://www.quero-gestion.fr)



## LE NOUVEAU CONTRAT TYPE DE LOCATION

Le bail d'habitation fait peau neuve. Depuis le 1<sup>er</sup> août 2015, tout nouveau contrat de location doit respecter le modèle type annoncé par la loi ALUR et défini par le décret d'application du 29 mai 2015. Il s'agit certes d'une nouvelle obligation de plus, mais c'est aussi une sécurité pour le propriétaire bailleur, assuré de respecter complètement la réglementation en vigueur, de ne rien oublier et surtout d'éviter les clauses considérées comme abusives ou illicites.

### LES BAUX CONCERNÉS

Le contrat type concerne les baux soumis à la loi du 6 juillet 1989, conclus ou renouvelés à partir du 1<sup>er</sup> août 2015, portant sur des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et habitation) et qui constituent la résidence principale du locataire. Les baux en cours au 1<sup>er</sup> août n'ont pas à être modifiés. Il s'applique à la location classique et à la colocation à bail unique (un seul et même contrat signé par tous les colocataires).

Le décret présente deux modèles, l'un pour le contrat type de location ou colocation de logement nu et l'autre pour le contrat type de location ou colocation de logement meublé.

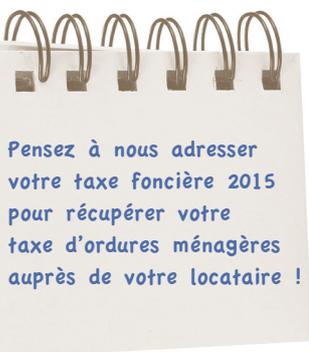
### DES INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LE LOCATAIRE

De nouvelles mentions sont désormais obligatoires, en particulier le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, les honoraires d'agence, les modalités de

récupération des charges et de répartition des dépenses d'eau chaude et de chauffage. Si le loyer est plus élevé, le contrat devra indiquer le montant et la description des travaux effectués depuis le départ du précédent locataire.

Autre nouveauté, une notice d'information, dont le contenu est précisé par un arrêté du 29 mai 2015, doit être annexée au contrat et rappelle les droits et obligations du locataire et du bailleur, de l'entrée dans les lieux à la sortie.

Rappelons que plusieurs documents ou informations doivent être annexés au bail : l'état des lieux (dont un nouveau modèle type doit être défini par décret), le dossier de diagnostics techniques immobiliers, une information sur les moyens de réception des services de télévision dans l'immeuble pour les contrats signés avant le 27 mars 2014, l'énumération des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication (câble, TNT, fibre...) pour les contrats signés depuis le 27 mars 2014 et une copie de la convention Anah ou APL si le logement loué est conventionné.



Pensez à nous adresser  
votre taxe foncière 2015  
pour récupérer votre  
taxe d'ordures ménagères  
auprès de votre locataire !



## PENSEZ À LA SCI POUR GARDER LE CONTRÔLE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER

Afin d'optimiser fiscalement votre succession, il est généralement pertinent d'organiser la transmission de votre patrimoine immobilier à vos proches, enfants ou conjoint. En revanche, vous risquez de perdre le contrôle de la gestion de vos biens car l'indivision nécessite l'unanimité pour les décisions les plus importantes.

Vous pourrez éviter bon nombre de problèmes sans renoncer à vos objectifs en constituant une société civile (SCI). Elle a cependant un coût et implique un certain nombre de contraintes, comme l'intervention d'un notaire ainsi que l'obligation de tenir une comptabilité et d'organiser une assemblée générale annuelle.

### Des statuts sur mesure

Pour le bon fonctionnement de la SCI, la précision des statuts est essentielle. Il est, en particulier, important de bien définir l'objet social et de délimiter les pouvoirs du gérant en distinguant les actions pour lesquelles il a l'unique pouvoir de décision et celles qui requièrent l'accord des autres associés par un vote à la majorité ou à l'unanimité. Les statuts préciseront également les règles lorsque l'un des associés veut vendre ou donner ses parts.

### Un moyen de conserver la gestion et même les revenus

Les parents qui transmettent en partie la propriété de leur patrimoine peuvent continuer de le gérer eux-mêmes lorsqu'ils sont gérants de la SCI. Ils peuvent également conserver l'intégralité des revenus locatifs s'ils n'apportent que la nue-propriété du patrimoine à la SCI ou ne donnent à leurs enfants que la nue-propriété des parts sociales de la SCI.

En ce qui concerne la fiscalité des revenus, il est également possible d'opter pour l'impôt sur les sociétés, mais ce choix sera définitif. Une telle flexibilité nécessite de toute évidence d'être bien conseillé dès le départ.

#### SAINT-GRATIEN

Plein Centre-ville, appartement de 20 m<sup>2</sup> offrant :  
pièce principale avec coin cuisine, sde avec wc.  
IDEAL INVESTISSEUR OU PETIT BUDGET !!!  
RARE A CE PRIX !!!  
DPE : F

**PRIX : 85 000 € HI**

Idéal investisseurs



#### EPINAY-SUR-SEINE

Situé dans un quartier pavillonnaire et proche des commodités, appartement de type F1 VENDU LOUE, offrant : pièce principale, coin cuisine, sde avec wc, cave et parking.  
A VISITER !  
DPE : E

**PRIX : 89 000 € HI**

Bonne rentabilité



#### MONTMORENCY

Dans petite copropriété nichée entre le bas de Montmorency et le centre-ville, maison d'une pièce principale offrant : séjour, cuisine équipée, salle d'eau avec wc et une terrasse de 10 m<sup>2</sup>.  
PRODUIT RARE !!!!  
DPE : G

**PRIX : 110 000 € HI**

Exceptionnel



#### EAUBONNE

En limite de Soisy, proche de toutes les commodités, bel appartement de 3 pièces principales avec 2 chambres, wc, sdb, séjour avec balcon, cuisine et cave.  
A VISITER SANS TARDER !!!!  
DPE : D

**PRIX : 145 000 € HI**

Investissement locatif



#### EPINAY SUR SEINE

Au pied du nouveau tramway, dans secteur recherché, ensemble immobilier comprenant 4 appartements de 2 pièces et 2 locaux commerciaux.  
IDEAL INVESTISSEUR !!!

**PRIX : 680 000 € HI**

Bonne rentabilité



## TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

### IRL (Indice de références des loyers)

3 <sup>ème</sup>	trimestre 2014	125,24
4 <sup>ème</sup>	trimestre 2014	125,29
1 <sup>er</sup>	trimestre 2015	125,19
2 <sup>ème</sup>	trimestre 2015	125,25

### ILC (Indice des loyers commerciaux)

2 <sup>ème</sup>	trimestre 2014	108,50
3 <sup>ème</sup>	trimestre 2014	108,52
4 <sup>ème</sup>	trimestre 2014	108,47
1 <sup>er</sup>	trimestre 2015	108,32

### ILAT (Indice des loyers des activités tertiaires)

2 <sup>ème</sup>	trimestre 2014	107,44
3 <sup>ème</sup>	trimestre 2014	107,62
4 <sup>ème</sup>	trimestre 2014	107,80
1 <sup>er</sup>	trimestre 2015	107,69

## L'ENCADREMENT DES LOYERS À PARIS

Depuis le 1<sup>er</sup> août, les modalités d'encadrement des loyers prévues par la loi ALUR sont entrées en vigueur à Paris.

A la signature d'un nouveau bail ou lors d'un renouvellement, le loyer d'un logement ne doit pas dépasser de 20% un loyer de référence fixé par arrêté préfectoral, ni lui être inférieur de 30%.

### Un loyer de référence fixé par le Préfet

L'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap) a tout d'abord établi une cartographie en 14 secteurs aux niveaux de loyers homogènes.

Le loyer de référence a été arrêté par le Préfet sur la base des données produites par l'Olap et pour chaque catégorie de logements selon le type de location (nue ou meublée), le nombre de pièces et la période de construction.

### La possibilité d'un complément de loyer

La loi prévoit la possibilité d'appliquer un complément de loyer aux logements présentant des qualités particulières de localisation ou de confort par rapport aux logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique.

Ces qualités particulières ne doivent pas :

- avoir été prises en compte dans la détermination, par l'observatoire, du loyer maximum correspondant au logement ;
- être déterminantes pour la fixation du loyer, notamment par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ;
- faire l'objet de charges payées par le locataire.



70, rue du Général-de-Gaulle - 95 880 Enghien-les-Bains  
T : 01 41 68 30 30 - Fax : 01 48 20 74 36  
E.mail : gestion@quero-gestion.fr - www.quero-gestion.fr

PERSPECTIVES est une publication du Groupe QUERO IMMOBILIER  
Réalisation : Editions SIC - Garches - Tél. : 01 47 41 07 04

