

Gestionet
e2!ouet

En 2009, Gestionet a du
panache à vous revendre !



Gestionet est partenaire
officiel du gala du Cadre Noir les
24 & 25 avril 2009 à Bordeaux



Les chiffres utiles

L'indice de référence des Loyers :
3ième T 2008, paru le 15/10/2008 est
de 117.03, il progresse de 2.95%

L'Indice du coût à la construction du
2ième T2008 est de 1 562.

L'indice des prix à la consommation
est passé à 119.17 base 100 en novem-
bre dernier. Celui-ci considéré hors ta-
bac est de 117.92

Le SMIC reste à 8.71€ de l'heure

Le taux d'intérêt légal est de 3.99%
pour l'exercice 2008.

Le loyer plafond « Robien centré »
pour les baux conclus en 2008 est de
14.61 €/m² sur Bordeaux et une partie de
la CUB (nous consulter pour plus de pré-
cisions), et pour le Borloo neuf
11,69€/m².

Crise, début d'un nouveau monde ?

Nous assistons depuis quelques temps
à une période formidable de mutation
de nos sociétés occidentales. Et, nous
sommes situés aux 1ères loges, nous
professionnels de l'immobilier, puisque
la crise économique a commencé par
notre secteur d'activité avec les « sub-
primes », aux Etats-Unis. Ainsi, l'immo-
bilier, souvent relégué au second plan,
a joué, le 1er rôle, celui de détonateur. Il
a surtout révélé sa véritable importance
au sein de notre société.

La crise majeure que nous traversons
actuellement marque la fin de deux ten-
dances de nos sociétés occidentales. La
1ère concerne la fin de l'hyper consom-
mation des ressources naturelles, et la
2nde concerne la fin de l'ultra rentabilité
des activités économiques.

Après avoir vécu plusieurs décen-
nies « comme des enfants gâtés »,
abreuvés par les fruits de la nature, et
sûr de ses propres vérités ; le monde
occidental, prend conscience que la
planète est limitée et fragile, et qu'il doit
changer de position face à son espace,
pour passer du statut de prédateur à ce-
lui d' « époux » de son environnement.
Cette nouvelle attitude est celle de l'ob-
servation, du respect, de l'humilité, de
l'alliance de lui-même avec son créateur
et la créature.

Ensuite, ces dernières années ont cer-
tainement été les plus génératrices de
création de valeurs financières de no-
tre histoire. Mais cela a été éphémère.
Ce phénomène s'est construit sur deux

postulats erronés : premièrement, que
les prix de l'immobilier seraient en
constante augmentation, deuxième-
ment, que la création de valeur était dis-
tincte de l'économie réelle.

Ces deux mouvements ont eu recours
à 2 techniques que sont, la titrisation,
c'est-à-dire la dématérialisation d'actif,
et l'emprunt, soit le recours à l'effet de
levier.

Dans le courant de l'été dernier, le
château de cartes s'est effondré, et
une énorme masse de liquidité finan-
cière s'est envolée, asséchant de ce fait
toutes les banques et le reste de l'éco-
nomie (entreprises & particuliers).

Devant tout ce temps et cet argent perdu,
deux mouvements opposés apparais-
sent : l'économie réelle et de proximité
(quartier) d'une part, et la net économie,
d'autre part. Ces deux courants diffé-
rents par leur mode de distribution, se
rapprochent, au final, du consumma-
teur.

Ainsi, les entrepreneurs qui construisent
et valorisent un savoir faire vont pouvoir
retrouver leur espace : c'est le temps de
la rencontre, du contenu et de la trans-
parence...



Entreprise de service, employé d'immeuble, frais récupérables sur le locataire ?

Le Décret N°87-713 du 26 août 1987 éta-
blit la liste des charges récupérables sur le
locataire. Toutefois, la cour de cassation
a dressé une jurisprudence précise en ce
qui concerne les conditions et tâches ré-
cupérables réalisées par les gardiens ou
concierges d'immeuble ou les entreprises
de services, qui, pour partie, a été stop-
pée par la Loi ENL du 13 juillet 2006.

En ce qui concerne le gardien ou le
concierge seul, les 3/4 de ses frais sont
récupérables, à condition qu'il réalise, cu-
mulativement et lui même, l'entretien des
parties communes et l'élimination des dé-
chets. En conséquence, s'il effectue ex-
clusivement des tâches administratives et
de surveillance ou/et s'il a recours à une
entreprise pour l'aider à l'entretien des
parties communes et l'élimination des dé-
chets, aucune quote ne sera récupérable
sur le locataire.

Pour les entreprises de service : les juges
de la cour de cassation estimaient que les
factures devaient être détaillées pour ex-
traire des sommes récupérables la marge
de l'entreprise et la TVA réalisée¹. Bien
entendu cette décision était inapplicable,
et la Loi ENL du 13 juillet 2006 a infirmé
cette jurisprudence. En conséquence,
l'intégralité de la somme acquittée par le
bailleur devient récupérable, à condition
que l'objet, bien entendu, corresponde à
un service récupérable.

¹-Cass. Civ. 3ième, 24 mars 2004, Rev.
Loyers Juin 2004, p.404, note V. Canu

tel : 05 56 52 75 23

fax : 05 56 52 18 79

www.gestionet.org

mail : contact@gestionet.org

Gestionet
e2!ouet

