

Notre équipe vous souhaite
ses meilleurs vœux pour
l'année **2010**



Les chiffres utiles

L'indice de référence des Loyers :
3ième T 2009, paru le 14/10/2009, 117.
41, soit une progression de 0.32%, sur
un an

L'indice du coût à la construction 2nd
T 2009, paru le 09/10/2009, 1498, soit
une régression de 4.10%, sur un an

Le nouvel indice des loyers com-
merciaux (ILC) 2nd T2009, paru le
09/10/2009, 102.50, soit une progres-
sion de 0.84%

L'indice INSEE des prix à la consom-
mation, paru le 20/02/2009, est de
118.39. Celui, hors tabac est de 117.13

Le SMIC est de 8.82€ brut de l'heure
depuis le 1er juillet 2009

Taux d'intérêt légal : 3.79% pour l'exer-
cice 2009

Le loyer plafond « Robien recentré » pour
les baux conclus en 2009, applicable au
dispositif Scellier, est de 15.05€/m² sur
Bordeaux et une grande partie de la CUB
(Nous consulter pour le reste), et de 12.04
pour le Borloo Neuf.

Les conséquences du res- pect de l'environnement sur les prix endogènes de l'immobilier

Comme nous le disions lors de no-
tre précédente parution, le bâtiment et
l'économie verte sont étroitement liés
parce que ce secteur consomme plus
de 40% de l'énergie finale. De ce fait, ils
représentent un enjeu financier et social
très important pour les années à venir,
susceptible de procurer une « bouffée
d'oxygène » salutaire aux économies
matures.

Mais la question serait intéressante de
savoir ce que cette concentration d'in-
térêts est susceptible d'entraîner sur le
comportement endogène des prix de
l'immobilier, c'est à dire en dehors de
toute évolution du marché de l'immobi-
lier.

Pour cela, il est intéressant de décom-
poser la notion de prix ou de la valeur
endogène d'un actif immobilier. On peut
dire qu'il se décompose en trois parties.

La 1ère, l'**emplacement**. Cette com-
posante a un caractère à la fois objectif
(la qualité intrinsèque et extrinsèque du
bien) et subjectif (je suis proche de mon
centre d'intérêt).

La 2nde concerne la **qualité de la
construction**, c'est à dire, aussi bien
la solidité, l'esthétique, et la distribution
que les attributs de l'immeuble.

Et la dernière a trait à son **état d'en-
retien**, qui se décompose lui même en
deux sous parties : la préservation de
l'immeuble (gros œuvre et étanchéité),
et son usage (équipements & embelli-
sements).

En conséquence, on peut dire, d'une
façon générale que les 2/3 du prix en-
dogène d'un immeuble sont composés
d'éléments acquis, ou immuables, et le
tiers restant par des éléments fluctuants.
Il semble que l'on puisse classer dans la
rubrique « état d'entretien » la mise aux
« normes écologiques », puisque, leur

accès est rendu potentiellement possi-
ble par la réalisation de travaux.

De cette façon, il est évident que la pré-
servation de la qualité d'un immeuble,
dans l'environnement futur, passera par
la réalisation de travaux, qui ne seront
pas susceptibles de créer des plus va-
lue, dans la mesure où l'argent utilisé
aura simplement servi à mettre le loge-
ment aux normes.

En revanche, il est sûr, que les immeu-
bles qui ne seront pas conformes ver-
ront leur valeur décroître. En consé-
quence, une somme d'argent utilisée
pour conserver son capital, sans pour
autant l'accroître, est définie comme
une dépense et non un investissement.
Une dépense constitue une charge qui
affecte un rendement et donc un capi-
tal. C'est pourquoi, il est certain que ces
normes environnementales conduiront à
affecter la valeur relative de l'immobilier
dans l'avenir.

Le sauvetage de la planète, grâce à la
réduction des gaz à effet de serre, no-
tamment dans le bâtiment, vaut bien une
moins value des prix de l'immobilier.



La résiliation du bail et la remise des clés

La résiliation du bail, on le sait, s'effectue
par un congé délivré à l'initiative du bailleur
ou du preneur¹. Elle met fin à l'obligation
du locataire de payer son loyer, à l'expira-
tion du délai de préavis (6 mois lorsqu'il
émane du bailleur, 3 ou 1 mois lorsqu'il
émane du preneur).

Toutefois, que se passe-t-il lorsque le bail
est arrivé à expiration et que la remise des
clés a lieu plus tard, voir pas du tout? A
l'inverse, que se passe-t-il lorsque le loca-
taire remet les clés au bailleur en dehors
du respect du préavis, voire en l'absence
de congé ? Ce fait matériel a-t-il une por-
tée juridique ?

Distinguons les 2 situations.

Dans la 1ère, le locataire perd cette qualité
à l'expiration du bail. Il ne devient plus dé-
bitéur d'une obligation contractuelle, mais
délictuelle, en qualité d'« occupant sans
titre et sans droit » ; il devient redevable
d'une indemnité d'occupation. Le proprié-
taire devra saisir le juge des référés pour
obtenir une ordonnance d'expulsion.

Dans la 2nde situation, il semble que le
preneur soit tenu de payer son loyer
jusqu'à la fin du délai, lorsqu'il est à l'ini-
tiative du congé, et malgré la remise des
clés. Sauf si le logement est de nouveau
occupé. En revanche, en l'absence de
congé, c'est à dire en présence d'un lo-
cataire parti à la cloche de bois, il semble
qu'il soit toujours tenu² (toutefois, il existe
des jurisprudences contraire), même si
les clés sont remises au mandataire du
propriétaire³.

En conséquence, on peut affirmer, dans
cette situation, que les faits restent tenu
par la règle juridique.