



En été,  
Nous gérons toujours votre Immobilier :  
confiez le nous et reposez-vous !



### Les chiffres utiles

L'indice de référence des Loyers :  
1er T 2008, paru le 16/04/2008 est de  
115.12. il progresse de 1.81%

L'indice du coût à la construction du  
4ième T 2007 est de 1 474. Il est paru le  
04/04/2008.

L'indice des prix à la consommation  
est passé à 119.10 base 100 en avril  
dernier. Celui-ci considéré hors tabac  
est de 117.86

Le SMIC est passé à 8.63€ 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 €/m<sup>2</sup> sur Bordeaux et une partie de  
la CUB (nous consulter pour plus de pré-  
cisions), et pour le Borloo neuf  
11,69€/m<sup>2</sup>.

### Les missions de l'agent immobilier

Pour satisfaire sa clientèle, l'agent im-  
mobilier doit être en mesure d'accomplir  
au moins 6 missions, à savoir : délivrer  
des conseils, établir une stratégie com-  
merciale, mettre à disposition une force  
commerciale, réaliser des visites, re-  
chercher la commune intention des par-  
ties et sécuriser cette volonté.

1°) **Le conseil.** L'agent doit être capa-  
ble d'estimer un bien à sa juste valeur,  
grâce à un recul affectif et à la vision  
approfondie du marché local. Beaucoup  
de particuliers échouent dans leurs esti-  
mations, en raison de cette absence de  
détachement.

Le conseil peut également aller jusqu'à  
proposer la réalisation de certains tra-  
vaux ou l'aménagement de certaines  
pièces, de façon à rendre le bien à ven-  
dre plus séduisant.

2°) L'agent Immobilier, d'un côté, doit  
comprendre les spécificités du bien im-  
mobilier pour établir une **stratégie com-  
merciale** et un plan de communication,  
afin de le présenter à un segment de  
clientèle définie. De l'autre, il doit savoir  
écouter le candidat acquéreur pour lui  
présenter ce qu'il recherche.

3°) Il doit également être capable de  
mettre à disposition du vendeur une **for-  
ce commerciale**, c'est à dire de capter  
la clientèle désirée vers le bien à ven-  
dre. Pour cela, il doit posséder un carnet  
d'adresses important, puis disposer de  
moyens de communications (publicité)  
efficaces.

4°) Il doit également assurer les **visites**

du bien au candidat acquéreur. Ce qui  
nécessite d'être digne de confiance pour  
éviter des désenchantements (vols, dé-  
teriorations...), du tact pour éviter des  
dérangements et surtout un sens com-  
mercial mesuré pour vendre.

5°) L'agent immobilier doit **rechercher  
la volonté raisonnable** des parties, sur  
le prix et les conditions de la chose ven-  
due.

6°) Enfin, l'agent immobilier doit **sécuri-  
ser** les parties en sachant sélectionner  
financièrement ses candidats, rédiger  
un compromis de vente puis éventuel-  
lement proposer des assurances adap-  
tées, telles que PROMESSIMO ou la  
garantie revente (nous consultez pour  
tous renseignements 06 99 64 57 11).



### Un diagnostic Immobilier supplémentaire pour la location

L'article 76-III de la Loi n°2004-806 du 9  
août 2004, insérée à l'article L.1334-7 du  
code de la santé publique dispose que «  
le constat mentionné à l'article L.1334-  
5 est annexé à tout nouveau contrat de  
location d'un immeuble affecté tout ou  
partie à l'habitation construit avant le 1er  
janvier 1949 ». Et ce dernier article fait  
référence au CREP, Constat de Risque  
d'Exposition au Plomb.

En conséquence, à partir du 9 août pro-  
chain (expiration du délai d'application)  
ce diagnostic devra être réalisé pour  
toute nouvelle location dans un immeu-  
ble construit avant le 1er janvier 1949 et  
destiné à l'habitation. Il ne s'agit que des  
parties privatives et si le constat révèle  
l'absence de revêtement ou une présen-  
ce de revêtement inférieure aux seuils  
définis par arrêté, il n'y a pas lieu de faire  
établir un nouveau constat pour les futu-  
res locations.

En cas de revêtements dégradés conte-  
nant du plomb à des concentrations su-  
périeures aux seuils définis par l'arrêté,  
le propriétaire doit en informer les occu-  
pants et procéder aux travaux appropriés  
pour supprimer le risque. Une copie du  
rapport est transmis au représentant de  
l'Etat dans le département.

L'absence de constat au contrat de loca-  
tion ou de réalisation de travaux obliga-  
toires constituent « un manquement aux  
obligations particulières de sécurité et de  
prudence susceptibles d'engager la res-  
ponsabilité pénale du bailleur.

