



35bis avenue de la République
77340 PONTAULT-COMBAULT
☎ 01 60 28 45 69 / 📠 01 60 29 65 53

Lettre du 4^{ème} trimestre 2005

Qui mieux que votre syndic peut vous conseiller et vous assister pour la vente, la location ou la gestion de vos biens immobiliers ?

SYNDIC'IMMO c'est également un service de location et de gestion avec toutes les garanties et assurances nécessaires à la sécurisation du patrimoine de nos propriétaires. N'hésitez pas à nous consulter.

Loi Carrez : un m² peut tout changer !

Vous êtes copropriétaire et vous vendez votre bien immobilier ? Ne négligez pas le mesurage de la loi dite « Carrez ».

Depuis le 18 décembre 1996, cette loi impose au vendeur d'un lot de copropriété d'en indiquer la surface dans l'avant-contrat et dans l'acte de vente définitif. A noter, ne sont pas pris en compte les caves, les garages, les places de stationnement et les lots de moins de 8 m².

Appartement, local à usage mixte ou professionnel, boutique, si la superficie réelle du bien est inférieure de plus de 5% à celle annoncée, l'acheteur peut exiger une diminution du prix de vente proportionnelle à la différence de surface.

Pour éviter les mauvaises surprises, faites appel à un professionnel qualifié ou un expert immobilier qui vous délivrera un certificat valable sans limitation de durée. Ces professionnels doivent être reconnus et assurés. En cas d'erreur de mesurage, si vous deviez indemniser l'acheteur lésé, vous pourriez alors vous retourner contre l'assureur de ce « métreur ».

Des questions sur les obligations de la loi Carrez, notre cabinet est à votre disposition.

La Loi Carrez
Orpoc à l'Orpoc

Indice du coût de la construction et augmentation des loyers :

L'indice du coût de la construction (ICC) servant notamment de base à l'indexation des loyers, publié chaque trimestre par l'INSEE, ne sera bientôt plus...

Suite à la forte augmentation de l'indice INSEE du coût de la construction sur lequel sont indexés les loyers, le Premier Ministre Dominique de Villepin avait déclaré vouloir remplacer ce dernier par « un indice plus réaliste et plus favorable au locataire ».

C'est chose faite, puisqu'à compter du **1er juillet 2006**, les loyers seront indexés sur « un indice de référence des loyers publié par l'INSEE » dont les modalités de calcul et de publication seront précisées ultérieurement par décret en Conseil d'Etat.

Plusieurs facteurs seront pris en compte pour la détermination de ce nouvel indice composite, parmi lesquels :

- l'évolution des prix à la consommation (le code monétaire et financier qui interdisait auparavant l'indexation des loyers sur le niveau général des prix est modifié en ce sens) ;
- le coût des travaux d'entretien et d'amélioration du logement à la charge des bailleurs ;
- l'indice du coût de la construction.

Applicable à compter du 1er juillet 2006, ce nouvel indice se substituera d'office, pour les contrats en cours, à la valeur de la moyenne sur quatre trimestres qui y était mentionné, la date de référence restant inchangée.

A ce jour le dernier indice paru (le 08/07/05 au J.O) est celui du 1er trimestre 2005.

Trimestre	ICC	ICC moyen sur 4 trimestres	Variation en 1 an de l'ICC moyen en %
1 ^e trimestre 2005	1270	1269.50	4.83
1 ^e trimestre 2004	1225	1211.00	3.33
2 ^e trimestre 2004	1267	1227.25	3.85
3 ^e trimestre 2004	1272	1244.50	4.58
4 ^e trimestre 2004	1269	1258.25	4.81

Pour vendre ou louer, vite et bien, le Cabinet FNAIM Syndic'imm, l'assurance d'une opération réussie.