

numéro • 09  
été  
2016

# Seine & Cité Info

La lettre de l'Immobilier de l'Agence Seine&Cité

## Découvrez nos appartements « Cour Domremy » à Paris XIII<sup>e</sup>

9 lots d'habitation du 45 m<sup>2</sup> au 110 m<sup>2</sup> dont 7 duplex

Située dans le XIII<sup>e</sup> arrondissement, près des berges de la Seine, dans un secteur encadré par la Grande Bibliothèque, la rue de Tolbiac, à 10mn du Parc de Bercy et de la Cour Saint-Émilien, les appartements de la « Cour Domremy » s'intègrent dans un quartier désormais identifié comme l'un des plus dynamiques de Paris. Construits dans la cour d'un immeuble traditionnel du XIX<sup>e</sup> siècle, dans une architecture contemporaine, ce programme neuf offre des espaces d'habitation innovants répondant à toutes les exigences des dernières normes techniques en matière d'habitat. Toute la conception et la réalisation de ces appartements a été orientée vers l'ultra performance énergétique du bâtiment et le respect des objectifs de consommation de la nouvelle réglementation thermique RT2012. Tous les appartements sont équipés du chauffage individuel au gaz.

Les appartements en rez-de-chaussée sont livrés avec parquet dans les chambres et carrelage dans les séjours et pièces d'eau. Les appartements en étage sont livrés avec parquet en chêne dans toutes les pièces à vivre, carrelage dans les pièces d'eau. •



## l'agence



Votre agence Seine & Cité :  
81, rue de Turenne - 75003 Paris / 01 53 68 64 02 / info@seinecite.fr

## Choisir Seine & Cité pour partenaire

Implanté dans le Haut Marais, notre cabinet apporte une offre de services immobiliers globale, personnalisée et efficace à ses clients qui souhaitent investir, vendre, louer, évaluer ou optimiser leur patrimoine personnel ou professionnel. Dans ce cadre, notre cabinet a su tisser des liens de partenariat étroits avec une clientèle diversifiée.

### Domaines d'intervention

#### L'immobilier résidentiel

Achat, vente, vente en investissement, vente à la découpe, location meublée, location vide.

#### L'immobilier commercial

Qu'ils s'agissent de boutiques, de locaux commerciaux, show-rooms, bureaux, locaux d'activités, nous intervenons sur tous les types de transactions : **cession de droit au bail ou cession de fonds de commerce, location pure ou location avec droit d'entrée, vente de murs à utilisateurs ou à investisseurs.**

### Missions

Estimation de valeur vénale, détermination de la valeur locative d'un bien,

soit dans le cadre d'une première location, soit dans le cadre d'un renouvellement de bail, étude et calcul de rentabilité, étude d'une mise en viager, détermination du nouveau loyer dans le cadre d'un déplaçonnement, études de marché... tel est notre savoir-faire.

**A l'écoute des projets de nos clients, Seine & Cité** met à votre disposition toutes les compétences disponibles au sein du cabinet mais aussi au sein du Réseau **PRO COMM** (Réseau National spécialisé en immobilier d'entreprise et de commerce).

**Ce que nous faisons pour vous :** qualifier votre projet, rechercher l'offre qui correspond le mieux à votre demande, vous donner un avis d'expert et un dossier qualifié pour faire sereinement votre choix, faciliter vos démarches. Membre du Réseau National **PRO-COMM**, spécialisé en immobilier d'entreprise et de commerces, nous sommes présents chaque année au Salon de la Franchise dans le cadre de notre activité de recherche d'implantations pour les enseignes. •

## Quelques rappels sur l'acte de vente

### Bloc notes de la chambre des Notaires de Paris

**T**oute vente immobilière doit être constatée par un acte notarié. Après la signature de l'avant contrat et pour assurer la pleine efficacité de l'acte de vente, il convient d'accomplir un certain nombre de vérifications ou de démarches obligatoires dans l'intérêt des parties.

#### Quelles vérifications s'imposent ?

Validation de la qualité du propriétaire vendeur et examen de son titre de propriété (origine de propriété trentenaire, existence d'éventuelles servitudes ou d'hypothèques).

#### Obtention des documents d'urbanisme :

- certificat dit « d'information générale » qui renseigne sur le droit d'urbanisme applicable au bien ;
- certificat « pré-opérationnelle » ou détaillé qui indique si un terrain est constructible ;
- certificat de carrières qui indique la situation du bien au regard des risques du sol et du sous-sol ;
- Certificat de non péril qui atteste notamment que le bien n'est pas insalubre
- Et le plan de situation du bien.

#### Existence ou non d'un droit de préemption ?

Dans certain cas, la loi permet à une autre personne que l'acquéreur initialement envisagé d'acheter le bien par priorité. Le premier acquéreur est alors écarté de la vente. Il convient donc de vérifier avant la signature de l'acte authentique si l'on doit « purger » le droit de préemption (c'est-à-dire proposer au titulaire du droit de préemption d'acquiescer le bien par priorité).

Les principaux droits de préemption sont : le droit de préemption du locataire, la première vente du logement occupé depuis la mise en copropriété d'un immeuble, la vente en « bloc » d'un immeuble, le droit de préemption urbain (concerne les collectivités locales), le droit de préemption de l'indivisaire.

#### Interrogation du casier judiciaire national

: en effet, avant la signature de tout acte de vente, le notaire interroge le casier judiciaire national afin de vérifier si l'acquéreur (personne physique ou associé ou mandataire social d'une société) n'a pas fait l'objet d'une condamnation pénale pour avoir fourni un habitat insalubre.



“ Il convient donc de vérifier avant la signature de l'acte authentique si l'on doit « purger » le droit de préemption. ”

**Vérifications auprès du syndic** dans le cas de vente de lots de copropriété : dans un but de protection de l'acquéreur, la loi oblige le vendeur à fournir certains documents tels que le règlement de copropriété et tous ses éventuels modificatifs publiés, le carnet d'entretien de l'immeuble, etc., ainsi qu'une information très complète sur la situation juridique et financière de la copropriété (sommes dues, existences d'éventuelles procédures, etc.).

**Vérifications relatives aux constructions :** dont la garantie dommages-ouvrage, car toute construction neuve est garantie 10 ans. •

# Emmanuelle Cosse a annoncé l'extension de l'encadrement des loyers à la banlieue parisienne

**L'encadrement des loyers qui ne concernait que Paris jusqu'à va être étendu à plus de 400 communes de l'agglomération parisienne, a déclaré la ministre du Logement.**

La ministre a en effet signé un arrêté permettant d'étendre ce dispositif à 412 communes de la région parisienne, parce qu'« il y a des zones en Ile-de-France où les loyers sont très chers » et cette mesure, qui entrerait en vigueur à partir de 2018, va permettre, selon elle, « de redonner du pouvoir d'achat aux ménages concernés ». En tout, huit millions de Franciliens et plus de quatre cents communes sont concernés. Mais, avant d'encadrer, il faut observer, pour définir les plafonds de loyers à ne pas dépasser. Cela ne pourra donc n'être effectif qu'à partir de 2018.

### Lille et Grenoble bientôt concernées

Cet élargissement de l'encadrement des loyers, qui avait été évoqué par la ministre en avril, concerne les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, des Yvelines, du Val d'Oise, de l'Essonne et de la Seine-et-Marne.

La ministre du Logement a confirmé par ailleurs que le dispositif pourra être effectif à Lille, à la fin de l'année 2016. « Et Grenoble a lancé son observatoire pour un encadrement d'ici à un an et demi ».



## Jurisprudence

### Gestion locative - Relation locataire : « il sous-loue mon logement avec Airbnb ! »

**En consultant les annonces du site Airbnb, un bailleur découvre avec stupéfaction qu'un de ses logements est proposé en location saisonnière par son locataire.**

#### La sous-location « Airbnb » : c'est INTERDIT !

En effet, quand un logement est loué nu à titre de résidence principale, l'article 8 de la loi du 06/07/1989 interdit par principe au locataire de le « sous-louer ». L'interdiction concerne également désormais un logement loué en meublé à titre de résidence principale. Cette interdiction est absolue et vaut pour tout type de logement que ce soit pour la sous-location d'un logement ou d'une partie dudit logement (ex : une chambre présentée comme chambre d'hôte).

Cette infraction peut justifier la demande de résiliation pure et simple du bail aux torts du locataire ou un congé pour motif « légitime et sérieux ».

Une action indemnitaire est envisageable. Pour l'instant, en l'état du droit, Airbnb n'est pas attaquant, car il n'est pas tenu de réclamer de justificatif à celui qui publie l'annonce.



### Location meublée : zoom sur les équipements

#### Pour louer un logement « en meublé » à titre de résidence principale,

y compris à des étudiants, un bailleur doit désormais tenir compte de nouvelles règles concernant ses équipements.

#### Tout logement loué en meublé doit être « décent ».

Il doit impérativement comporter certains éléments d'équipements et de confort dont la liste reste fixée en l'état par le décret de 2002.

#### Il s'agit des éléments suivants :

litière avec couette ou couverture, dispositif d'occultation des fenêtres dans toute pièce destinée à être utilisée comme chambre à coucher, plaques de cuisson, four ou four à micro ondes, réfrigérateur avec « freezer » à minima, vaisselle et ustensiles de cuisine, table et sièges, étagères de rangement, luminaires, matériel d'entretien ménager.

#### Et à défaut ?

En l'absence des éléments de mobilier requis, un bailleur court le risque d'une action du locataire pour manquement à son obligation de délivrance. Il peut aussi risquer une remise en cause par le fisc des avantages liés à la location meublée dont il peut bénéficier.



## Urbanisme

# Paris modifie son plan local d'urbanisme

La Ville de Paris a adopté une modification de son plan local d'urbanisme qui propose des espaces verts en plus et un rééquilibrage du logement entre l'est et l'ouest.

Au chapitre des espaces verts, il classe en zone urbaine verte 11 hectares sur les 807 hectares déjà protégés. Il prévoit également la création d'un parc de 7 hectares à Chapelle Charbon (XVIII<sup>e</sup> arrondissement) et sanctuarise les Réservoirs de Grenelle (XV<sup>e</sup>), le Stade Championnet (XVIII<sup>e</sup>) et le Bois Dormoy (XVIII<sup>e</sup>).

Obligation de végétaliser pour les constructions neuves les toits-terrasses



de plus de 100 m<sup>2</sup>. Il pose les bases d'une discussion sur la disparition du périphérique.

Au chapitre logement, il propose un rééquilibrage entre l'Est, où domine traditionnellement le logement, et l'Ouest, plus fourni en bureaux. Il prévoit ainsi que dans les quartiers déficitaires en logement social, plutôt à l'ouest, 30% de toute nouvelle construction dédiée au logement de plus de 800 m<sup>2</sup>, leur soit consacrée.

Ces 30% seront dédiés au logement intermédiaire dans les quartiers mieux dotés en social. Il acte la fin de l'obligation pour toute construction neuve de construire en même temps un parking. •

## Seine & Cité : nos clients nous ont fait confiance



Les Nouvelles Crèches, 111, 113 rue de Reuilly / Wild Pole Studio, 8 boulevard Saint Martin / Société PEYRIEUX, 85 rue de Turenne / INDICIUM, 24 galerie Saint-Marc / Association TRANS-FAIRE, 9 rue Jean Daudin / JC ELEB CONSEILS, 52 rue Charlot / ISAAC REINA, 12 rue de Thorigny / OPTIMUM CONSEIL, 49 rue de Rivoli / EXOSUP, 147 boulevard Ney / NICOCAT, 8 rue Saint-Florentin / PUNK, 82 rue de la Victoire / CMI France, 8 rue Saint-Florentin / LEON FLAM, 6 rue des Filles du Calvaire / ALPHA PROJECT, 30 rue du Temple / C. VERGNIOL, 3 rue du Cirque / RZN / 35 rue Debelleye / BIG MAMMA, 107 boulevard Richard-Lenoir / GALERIE LINZ, 19, 21 rue Chapon / FONDATION A. de ROTHSCHILD, 47 avenue Mathurin Moreau / OMM STUDIO, 10, 14 rue Saint-Gilles / France ARNO – ERAM, 8 rue Sainte-Croix de la Bretonnerie / SCI JUMACARO / 22 rue de Thorigny / YESTERDAY, 14 rue Debelleye / ONLY NOA, 27 rue des Archives / AU FIL DES COULEURS, 3 rue J. F. Gerbillon / MARGARETT HOWELL, 37 rue Debelleye / ZAZEN, boulevard Beaumarchais. •

## En bref...

Le chiffre du mois

# 830 000

C'est le volume de transactions dans l'ancien estimé pour 2016 par le Crédit Foncier (juillet 2016)



En 2016, 830 000 transactions dans l'ancien sont attendues par le Crédit Foncier. Soit une hausse annuelle de 3,5 % (2016 / 2015) et de près de 20 % en deux ans (2016/2014)!

Les niveaux d'avant crise devraient être assez largement dépassés (821 000 transactions en 2006). Mais cette croissance des ventes ne s'accompagne pas d'une hausse des prix qui, globalement, restent stables. Ces chiffres ont été dévoilés lors du point presse du 28 juin dernier. •

## Activité du marché de l'ancien

