

JUIN 2011

Immo de France dans l'Ain

7 Agences
à votre service

BOURG-EN-BRESSE
Tél. : 04 74 22 80 80

MEXIMIEUX
Tél. : 04 74 46 09 09

OYONNAX
Tél. : 04 74 77 08 62

PAYS DE GEX
3 Agences
Tél. : 04 50 42 28 48

BELLEGARDE
Tél. : 04 50 48 49 87

www.immofranceain.com

edito

PARTENAIRE DE VOS PROJETS IMMOBILIERS

Propriétaire ou locataire, vendeur ou acheteur, vous vous posez régulièrement des questions sur votre logement. Chaque jour apporte son lot d'informations générales sur le marché immobilier. **Pour autant, votre projet est unique.**

Lorsque vous voulez estimer la valeur de votre bien, vos conseillers Immo de France tiennent compte de ses caractéristiques et de l'évolution du marché local.

Si vous le mettez en vente, ils vérifieront le contenu des diagnostics techniques obligatoires, notamment surface et performance énergétique préalables à toute démarche, ainsi que leurs délais de réalisation dont le non respect peut compromettre votre transaction.

Outre les importants moyens de diffusion dont vous bénéficierez, ils vous mettront en contact en priorité avec des acquéreurs sérieux. Si vous êtes acheteurs, ils valideront avec vous votre financement et vous présenteront des solutions adaptées. Ils contrôleront rigoureusement chaque étape jusqu'à la signature de l'acte authentique.

Faites le bon calcul. Pour mener à bonne fin vos projets immobiliers, adressez-vous à vos conseillers Immo de France. Réactifs et proches de vous, ils vous garantissent un accompagnement personnalisé et sûr.

[Acquéreurs / Vendeurs]

Vendre ou acheter d'abord ?

Propriétaire de votre logement, vous souhaitez en changer. Comment être sûr de mener à bien achat et revente ?

Votre décision est prise. Vous avez une idée du déroulement un peu complexe dans lequel vous vous engagez. Chaque étape doit être réussie pour mener à bien votre double transaction. Quelques règles simples vous aideront à gagner du temps et sécuriser votre projet.

Faites réaliser une estimation professionnelle

Incontournable, la première étape consiste à faire estimer le logement que vous revendez pour définir le budget qui sera consacré à votre futur achat. Votre conseiller Immo de France tiendra compte de la totalité des paramètres : situation et caractéristiques de votre bien, travaux éventuels, prix et délais de vente moyens constatés sur votre marché. Il vous conseillera sur les diagnostics à faire réaliser dès cette première étape (mesurage Loi Carrez et diagnostic de performances énergétiques).

Déterminez votre enveloppe financière

Muni de cette estimation, votre conseiller analysera votre projet, vous exposera les solutions correspondant à votre situation personnelle. Vous pouvez, par ailleurs, consulter un établissement financier comme le Crédit Immobilier de France afin d'obtenir des informations détaillées.

Faites-vous accompagner

Mettre en vente votre ancien logement tout en recherchant la meilleure opportunité d'achat nécessite le concours de professionnels.

Pour la vente de votre bien, votre conseiller Immo de France mettra en œuvre des moyens de commercialisation efficaces et dès la signature du mandat de vente, veillera au bon déroulement de chaque étape jusqu'à l'acte authentique.

En parallèle, il sera à votre écoute et réactif pour vous aider à trouver votre nouveau logement. Il connaît vos critères de recherche et les affaires disponibles sur le marché.



Anticipez différents scénarios

- Vente et achat se déroulent en même temps. Si votre propre vente prend du retard, vous pourrez demander à votre acquéreur de prolonger le délai pour la signature, mais rarement au-delà d'un mois.
- Votre vente est en bonne voie, mais vous n'avez pas encore trouvé votre futur logement. Vous disposerez de votre capital mais devrez trouver une solution de logement provisoire.
- Votre bien n'est pas encore vendu et vous avez trouvé l'appartement qui correspond exactement à vos attentes. Ne le laissez pas passer. En ayant anticipé votre financement, vous pouvez vous engager sans risque.

Vendre ou acheter d'abord, il n'existe pas de règle absolue. Cela dépend de votre situation personnelle et de l'évolution du marché de l'immobilier. En revanche, en adoptant une démarche réfléchie et en vous faisant accompagner par votre conseiller Immo de France, vous serez en mesure de prendre les bonnes décisions à chaque étape de votre projet.

EN bref

■ 10 maxi pour fin 2013...

Aujourd'hui, la teneur maximale en plomb autorisée dans l'eau potable est de 25 microgrammes par litre. Après le 24 décembre 2013, elle ne devra pas dépasser **10 microgrammes par litre** et sera mesurée au robinet du consommateur et non plus au point de branchement de l'immeuble sur le réseau public. L'eau potable peut se charger progressivement en plomb au contact des canalisations, joints et soudures. Votre syndic proposera donc à l'assemblée générale de faire intervenir un professionnel pour repérer la présence éventuelle de plomb dans l'installation intérieure afin de proposer des solutions adaptées techniquement et financièrement.



Directeur de la publication
Juan José de Mateo

Rédaction
Michel de CERTEAU

Réalisation
SIC

Impression
Progrès Graphic



JUIN 2011

[Copropriétaires]

Envie de travaux ? Suis-je libre dans mon appartement ?

Dès les premiers beaux jours, vous avez envie de changer de décor. Cette année, c'est décidé, vous profiterez de l'été pour vous faire plaisir. Pas question de simplement rafraîchir les peintures, vous allez révolutionner votre intérieur et créer le cadre de vie de vos rêves...

- « Je sais exactement ce que je veux et j'ai noté plein d'idées géniales dans les magazines de déco. Ne t'inquiètes pas pour les travaux, j'ai pensé à tout et mon amie Chloé connaît des entreprises très bien. »

Malgré l'enthousiasme de Sophie, Jacques n'est pas rassuré : « Ta révolution consiste en quoi au juste ? »

- « J'ai toujours rêvé d'une vraie suite parentale. Donc ici, je supprime la porte et la cloison pour créer un dressing près de la chambre ; là, je déplace la salle de bains pour l'agrandir... C'est très tendance et il faut de l'espace pour en faire un vrai lieu de vie. »

- Attention ! Ce genre de travaux ne s'improvise pas. N'oublies pas que nous sommes dans une copropriété. Par sécurité, nous devrions demander conseil au syndic. »

Jacques a raison : **en copropriété, chacun est libre d'aménager son appartement, mais pas de faire n'importe quoi.** Effectivement, la visite chez le syndic a été fructueuse.



Sophie appelle aussitôt son amie Chloé : « J'ai été bluffée. Je croyais qu'il allait se contenter de me dire que je n'avais pas le droit de faire ceci ou cela. En fait, il connaît bien notre immeuble et ses questions m'ont aidée à y voir plus clair dans mon projet. Tu te souviens que je voulais mettre la salle de bain près de notre chambre ? Jacques avait pensé au

problème du compteur d'eau, mais il avait complètement oublié la VMC ! En plus, comme l'immeuble est ancien, le syndic nous a suggéré de profiter des travaux pour rénover notre installation électrique. »

- « Finalement, tu devrais demander à mon ami architecte de t'aider à revoir ton projet. En fonction des travaux, le syndic vous dira s'il faut demander une

autorisation à l'assemblée générale. »
- « Tu as raison. Il me reste trois mois avant l'envoi des convocations pour préparer un dossier technique complet. En tout cas, je pourrai avoir du parquet et un beau carrelage. Rien ne t'interdit dans le règlement de copropriété, mais il faudra un isolant phonique. Et pour que tout se passe bien, le syndic nous a même conseillé de parler des travaux à nos voisins et d'organiser le chantier pour limiter les nuisances. »

[Propriétaires/Locataires] Avant de partir au soleil...

Marée haute

Plus de 800.000 dégâts des eaux par an !

- ne négligez aucune fuite ;
- faites entretenir votre installation ;
- vérifiez vos canalisations ;

« Journée portes ouvertes »

Si votre porte résiste plus de 5 mn aux cambrioleurs, ils renonceront.

Rendez-leur la tâche la plus difficile possible.

Plus sous tension, enfin !

Un tiers des 250.000 incendies annuels est d'origine électrique. Déconnectez tous les éléments (ordinateur, télévision, radio réveil...) et les appareils électro ménagés qui peuvent l'être (machine à laver la vaisselle, machine à laver le linge...). Débranchez l'antenne de votre télé...sauf si vous voulez à tout prix enregistrer les informations pendant vos vacances.

Comme si vous y étiez

En votre absence, demandez à la Poste de conserver votre courrier. Maintenez le doute sur l'occupation de votre logement. Demandez à des amis d'y faire un tour de temps en temps, ça leur permettra de retenir votre adresse et de revenir quand vous y serez !

Attention on tourne !

Les polices municipale et nationale proposent d'effectuer une ronde de veille à proximité des logements.

Rendez-vous muni de tous vos papiers et justificatifs de domicile au commissariat de votre secteur pour vous renseigner et bénéficier de ce service.

[Propriétaires-Bailleurs]

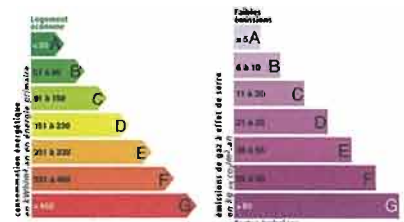
Un DPE encore peu précis et peu fiable

Depuis le 1^{er} janvier 2011, les annonces de vente ou de location de tout bien immobilier d'habitation, industriel ou commercial, doivent afficher le Diagnostic de performance énergétique (DPE). Désormais, au premier coup d'œil, le candidat acquéreur ou locataire peut orienter son choix.

Le contenu du DPE réserve aussi une place importante aux recommandations de travaux pour améliorer la performance énergétique du logement. Cela donne aux propriétaires un bon repère sur les travaux à envisager.

Cependant, les méthodes de calcul utilisées actuellement pour établir le DPE ont chacune leurs limites et les résultats manquent encore d'exactitude.

Aussi, les Pouvoirs Publics ont décidé d'engager une large concertation afin d'exiger une plus grande compétence des diagnostiqueurs, une meilleure qualité de logiciels mis à leur disposition et ainsi rendre plus fiables les méthodes de réalisation des diagnostics et leur utilisation.



Les informations réunies dans ce document ne vous sont fournies qu'à titre indicatif. N'hésitez pas à vous référer aux textes réglementaires pour toute précision.

[Bloc-notes]

Consultez notre site Internet
www.immodefrance.com

Vous y trouverez de nouveaux biens... des d'informations pratiques sur nos métiers, achat, vente, location, syndic... et bien sûr toutes nos agences Immo de France.

Retrouvez vite votre Agent Immobilier ou votre Administrateur de Biens sur www.immodefrance.com