



Chiffres utiles

Indice de référence des loyers (IRL) :

Trimestre	Parution INSEE
3 ^e trimestre 2008	15/10/08
IRL(variation annuelle)	IRL (en niveau)
+ 2,95 %	117,03

Indice du coût de construction

Trimestre	Indice	JO/ INSEE
1 ^{er} trimestre 2008	1497	09/07/08
% aug. sur 1 an	% aug. sur 3 ans	% aug. sur 9 ans
8,09	17,87	39,78

Indice des prix à la consommation

2008	France entière
Septembre	119,80
Octobre	119,73
hors tabac	Parution INSEE
118,56	14/10/08
118,49	13/11/08

Indice FFB

Année	3 ^e trimestre
2008	829,1

Indice intérêt légal

Année	taux	Publication
2008	3,99%	JO 23/02/08



Toute l'équipe de l'Immobilier Comtoise se joint à nous pour vous présenter ses meilleurs voeux pour 2009

Le service location
Laure Cabaud, Martine Denisot, Karine Genevois

Votre droit, expliqué

La chasse au plomb est ouverte dans les locations à usage d'habitation

Entretien avec Régine PAUTAL-CECCO, Membre de la Commission Nationale Administration de Biens FNAIM

Afin de protéger le consommateur et de l'informer de la qualité de son logement, les diagnostics techniques ne cessent de s'accumuler. Conformément au code de la santé publique et à la loi du 6 juillet 1989, le **Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP)**, déjà en vigueur pour les parties communes des copropriétés, est devenu **obligatoire pour les locations à usage d'habitation, depuis le 12 août 2008.**

Quels sont exactement les biens concernés par ce diagnostic ?

Le CREP doit désormais être effectué sur l'ensemble des maisons individuelles et dans les parties privatives d'immeubles collectifs situés sur le territoire français et construits avant le 1^{er} janvier 1949.

Notons également que tous les types de baux locatifs d'habitation sont concernés, y compris les locations mixtes habitation/usage professionnel. Ce constat doit être annexé à chaque nouveau bail conclu après le 12 août 2008 ou à tout contrat de location renouvelé par écrit, postérieurement à cette même date.

Techniquement, en quoi consiste le CREP et quelles sont les mesures à prendre si le constat s'avère positif ?

Le CREP, établi par un diagnostiqueur immobilier certifié, est un repérage des revêtements contenant du plomb. Il dresse un relevé des facteurs de dégradation du bâtiment. **L'établissement de ce constat est à la charge du bailleur.** S'il atteste une présence de plomb supérieure aux seuils réglementaires, le propriétaire doit s'engager à financer et réaliser les travaux appropriés.

Ces dispositions doivent être prises avant la mise en location du bien. Concrètement, il s'agit d'appliquer des matériaux spécifiques de recouvrement sur les revêtements dégradés contenant du plomb. **Une fois la pause effectuée, il faudra établir un nouveau constat au bout de six ans. En cas d'absence de plomb, le CREP a une durée illimitée.**

L'absence de CREP ou la non réalisation des travaux rendus obligatoires constitue un manquement aux obligations de sécurité et de prudence. Celui-ci est susceptible d'engager la responsabilité pénale du bailleur mais aussi sa responsabilité civile pour non respect de l'obligation de délivrer un logement décent et de garantir contre les vices cachés.