



# ISAMBERT

*Administrateurs de Biens*

inf'o  
N°4

Avril 2005

ISAMBERT

1, place Adolphe-Chérioux  
75015 Paris  
Tél : 01 44 19 62 62

25, rue du Bac  
75007 Paris  
Tél : 01 42 96 68 00

TRANSACTION IMMOBILIERE • GESTION IMMOBILIERE • CONSEIL ET AUDIT PATRIMONIAL • SYNDIC DE COPROPRIETE • OPERATEUR IMMOBILIER



**A trop légiférer,  
on tue  
l'investissement**

## EDITO

### La loi méconnaît le rôle des rénovateurs

Le traditionnel débat au Parlement sur la loi de finances a donné lieu en fin d'année 2004 à des échanges de vue étonnants sur la question de la vente « à la découpe » des immeubles de logements.

Le Parlement a décidé de réduire à deux ans le délai de revente des logements, lorsqu'ils sont acquis par des marchands de biens, pour rester sous le régime fiscal particulier qui est le leur. Les parlementaires manifestent là une incompréhension du métier de rénovateur - marchand de biens.

**La vente par appartements a de nombreux avantages.** D'une part, c'est une technique qui favorise la rénovation des immeubles. L'acquisition d'un immeuble avec des situations juridiques complexes, la rénovation des parties communes, la mise en copropriété supposent l'intervention de professionnels qualifiés. Leur travail, dans le respect des droits de chacun, permet de faire progresser l'amélioration de l'habitat. Si après un travail technique, financier, juridique sur un immeuble, le rénovateur perçoit une rémunération, elle est la contrepartie légitime d'un ensemble de prestations et de services rendus, ce qui est le fonctionnement normal d'une économie de marché. D'autre part, la vente par appartements permet à une partie des locataires d'acquérir leur logement dans des conditions financières attractives. Le développement de l'accession à la propriété fait partie des objectifs affichés du Gouvernement. Vouloir donner des contraintes sur le statut des rénovateurs va donc à l'encontre de cet objectif.

Par ailleurs, si les professionnels de la mise en copropriété interviennent aujourd'hui sur le marché, c'est que les institutionnels ont décidé de se séparer de ces immeubles. Ce choix économique se justifie par le bon niveau du marché immobilier et parce qu'ils optent pour la détention d'immeubles de bureaux dont la gestion leur paraît plus simple et plus profitable. Ce n'est donc pas en alourdissant une nouvelle fois les contraintes pesant sur les opérateurs que l'on inversera cette tendance. Si les fonds notamment américains revendent aujourd'hui ces appartements, c'est que les investisseurs français et autres fonds de défaisance s'en sont séparés il y a quelques années, trop heureux à l'époque de trouver des acheteurs dans une période de crise du marché.

**Il n'est pas sain, dans une économie de marché que l'intervention de l'Etat soit trop pesante.** Les collectivités locales bénéficient aujourd'hui d'un surplus de recettes fiscales sur les droits de mutation en raison de la hausse des prix. Elles peuvent s'en servir pour mettre en œuvre la politique du logement de leur choix, mais il est nuisible que les pouvoirs publics cherchent à empêcher les rénovateurs de faire leur travail. Alors, oui à un travail de professionnels pour que les occupants puissent vivre dans des immeubles de qualité et bien entretenus.

Votre dévoué...

**Arnaud Frey**  
Directeur Général.

#### SOMMAIRE

##### Edito

La loi méconnaît le rôle des rénovateurs

-p2-

##### Fiscalité : du neuf dans l'immobilier

Les dépenses dans l'habitation principale encouragées

##### Actu

-p3-

- Tous les logements doivent être décents
  - La caution suit la vente
  - Un loyer "net/net" est valable
- Un simple avis d'assemblée n'est pas contestable
- Un copropriétaire construit sur une partie commune

##### Baromètre

Le chiffre du mois

##### Interview

-p4-

**Didier Gatimel (huissier) :**  
"notre métier est en perpétuelle évolution"

##### A savoir

- Locations meublées
- Plan comptable des copropriétés
  - Prescription unifiée à 5 ans
  - 3% de hausse des charges

# Fiscalité : du neuf dans l'immobilier !

## “ Les dépenses dans l'habitation principale encouragées... ”

EDITIONS FRANCIS LEFEBVRE  
42, rue de Villiers  
92532 Levallois cedex  
Commandes et informations  
au 01 41 05 22 22



Vos droits,  
votre argent  
2005

Avec cédérom  
GRATUIT

38 €

Impôts, immobilier, héritage,  
loisirs, épargne, enfants,  
voisinage, justice, retraite,  
succession...

1488 pages de conseils  
pratiques pour connaître  
vos droits, protéger votre  
entourage et faire fructifier  
votre patrimoine !

www.evl.fr



En vente en librairie  
et grande surface

Le crédit d'impôt pour dépenses d'équipements est remplacé, pour les dépenses payées au cours des années 2005 à 2009, par deux crédits d'impôt distincts : l'un en faveur du développement durable ; l'autre en faveur de l'aide aux personnes.

S'agissant des équipements ouvrant droit au nouveau régime, on retrouve, pour l'essentiel, ceux qui permettaient déjà de bénéficier de l'ancien crédit d'impôt. La liste précise des équipements sera fixée prochainement par arrêté.

S'agissant des bénéficiaires et des logements concernés, il n'y a pas de changement notable par rapport à l'ancien système.

La nouveauté réside surtout dans la possibilité d'obtenir un avantage fiscal plus important en raison de l'application d'un plafond de dépenses propre à chaque réduction d'impôt, d'une augmentation de ces plafonds et du relèvement du taux de la réduction d'impôt pour certaines dépenses. Le nouveau régime présente aussi l'avantage de remettre le compteur des dépenses à zéro : autrement dit, les contribuables qui ont bénéficié d'un crédit d'impôt pour des dépenses réalisées avant 2005 peuvent de nouveau bénéficier à plein d'un crédit d'impôt pour de nouvelles dépenses.

**Crédit d'impôt en faveur du développement durable :** ouvrent droit à un crédit d'impôt au taux de :

- 15 % les chaudières à basse température ;
- 25 % les chaudières à condensation et matériaux d'isolation thermique et de régulation de chauffage ;
- 40 % les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable et

pompes à chaleur.

Les dépenses (TTC) sont retenues dans la limite d'un plafond de 8 000 pour une personne seule, porté à 16 000 pour un couple, avec des majorations pour charges de famille. Ce plafond vaut pour la période courant du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2009.

Différence avec l'ancien système, toutes les chaudières installées dans un immeuble collectif n'ouvrent pas droit au crédit d'impôt. Par ailleurs, n'ouvrent plus droit au crédit d'impôt : les cuves à fioul, les citernes à gaz et les cabines hammam ou sauna prêtes à poser.

**Crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes :**

ouvrent droit à un crédit d'impôt au taux de :

- 25 % les dépenses d'installation ou de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées ;
- 15 % les dépenses d'acquisition d'ascenseurs électriques à traction dans un immeuble collectif et de réalisation de certains travaux de protection contre les risques technologiques (habitations situées à proximité d'installations classées « Seveso »).

Les dépenses (TTC) sont retenues dans la limite d'un plafond de 5 000 pour une personne seule, porté à 10 000 pour un couple, avec des majorations pour charges de famille. Ce plafond vaut pour la période courant du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2009.

Plus-values immobilières : des retouches délicates

Complètement réformé l'an dernier, le régime d'imposition des

*Traditionnellement, les lois de finances apportent leur lot de modifications à la fiscalité intéressant le secteur de l'immobilier. La loi de finances pour 2005 du 30 décembre 2004 et la loi de finances rectificative pour 2004 du même jour ne font pas exception à la règle.*

*S'y ajoute cette année la loi de cohésion sociale du 18 janvier 2005.*

plus-values immobilières des particuliers fait l'objet de divers aménagements. On retiendra plus spécialement les points suivants :

**Prélèvements sociaux :** le taux effectivement appliqué aux plus-values réalisées en 2004 sera de :

- 10 % pour les plus-values réalisées du 1er janvier au 30 juin ;
- 10,3 % pour les plus-values réalisées du 1er juillet au 31 décembre.

Les plus-values réalisées depuis le 1er janvier 2005 supportent 11 % de prélèvements sociaux.

**Contribuables domiciliés hors de France :** plusieurs aménagements sont apportés au régime d'imposition des plus-values immobilières privées réalisées par les non-résidents.

**Notons en particulier les deux points suivants.**

1°) L'exonération particulière prévue en faveur des personnes physiques ressortissantes d'un Etat membre de la Communauté européenne pour les plus-values réalisées lors de la cession d'une habitation en France est, pour les plus-values réalisées depuis le 1er janvier 2005, subordonnée à la condition que le vendeur ait eu la libre disposition du bien au moins depuis le 1er janvier de l'année précédant celle de la cession. Jusqu'à présent, il suffisait que le non-résident ait la libre disposition du bien au jour de la cession. Un délai minimum de douze mois de libre disposition de l'habitation est donc désormais exigé par la loi. Ainsi, la location du bien pourra priver le contribuable du bénéfice de l'exonération.

2°) Jusqu'à présent, l'imposition des plus-values de cession d'im-

meubles réalisées par un non-résident, ressortissant d'un Etat non membre de la Communauté européenne, était différente selon que l'immeuble était détenu directement ou par l'intermédiaire d'une société. Ce contribuable était, en effet, imposé au taux de 33 1/3 en cas de cession d'un immeuble détenu en direct, et au taux de 16 % s'il était associé d'une société civile ayant son siège en France.

Pour les plus-values réalisées depuis le 1er janvier 2005, le régime d'imposition est harmonisé : le taux de 33 1/3 s'applique dans les deux hypothèses.

### Amortissement Robien

Les propriétaires d'immeubles ayant opté pour la déduction au titre de l'amortissement Robien peuvent bénéficier d'une déduction forfaitaire au taux de 40 % (au lieu de 6 %) lorsque leurs logements sont donnés en location à des organismes d'insertion sous certaines conditions de loyer et de ressources du locataire, plus strictes que celles applicables dans le cadre du régime Besson-ancien.

Ce nouveau régime, applicable aux investissements réalisés depuis le 1er janvier 2005, prend le relais du dispositif Lienemann qui disparaît sans avoir connu un grand succès.

### Hausse programmée des droits d'enregistrement

A compter du 1er janvier 2006, l'imposition globale applicable à la généralité des ventes d'immeubles sera fixée à 5,09 % (au lieu de 4,89 %).

# Jurisprudence

## TOUS LES LOGEMENTS

### DOIVENT ETRE DECENTS

Les logements de la loi de 1948 sont concernés

L'obligation du bailleur de fournir un logement décent s'applique aux logements de la loi de 1948.

Le locataire d'un appartement soumis à la loi du 1er septembre 1948 et classé en catégorie IV avait demandé au bailleur d'effectuer les travaux nécessaires à l'approvisionnement des lieux en eau courante. Le bailleur avait refusé tout en proposant un relogement et la cour d'appel avait approuvé cette position. La Cour de cassation casse la décision :

« en statuant ainsi, alors que l'exigence de la délivrance au preneur d'un logement décent impose son alimentation en eau courante, la Cour d'appel a violé » l'article 1719-1e du Code civil et les articles 6, 20-1, 40-II et 41-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Les textes concernant le logement décent sont d'application large et ils visent également les logements encore régis par la loi de 1948. Il faut noter que **le fait pour le bailleur de proposer un relogement à son locataire ne peut donc pas constituer un argument recevable pour échapper à l'obligation de faire les travaux.**

(Cass. Civ. 3e, 15 déc. 2004, n° 1362, FP+B+R+I, cassation)

## LA CAUTION SUIV LA VENTE

En cas de cession d'un immeuble loué

Lorsqu'un immeuble est vendu et que l'obligation du locataire est garantie par une caution, celle-ci bénéficie à l'acquéreur.

Dans cette affaire, alors que l'immeuble avait été vendu, l'acquéreur voulait obtenir le paiement des loyers impayés et s'était adressé à la personne qui s'était portée caution. Celle-ci estimait que son engagement s'était éteint en raison de la vente mais la cour d'appel l'avait condamnée à payer et la Cour de cassation confirme cette solution :

« attendu qu'en cas de vente de l'immeuble donné à bail, le cautionnement garantissant le paiement des loyers est, sauf stipulation contraire, transmis de plein droit au nouveau propriétaire en tant qu'accessoire de la créance de loyers cédée à l'acquéreur par l'effet combiné de

l'article 1743 et des articles 1692, 2013 et 2015 du Code civil ». Cet arrêt est important car il avait suscité une controverse et un premier arrêt de la chambre commerciale avait décidé le contraire en 1999. Elle avait estimé qu'en l'absence de manifestation de volonté de la caution, son engagement s'éteignait avec la vente. Cette solution est donc condamnée et la question est tranchée par l'assemblée plénière. Il en résulte qu'un engagement de caution donné en faveur du bailleur se transmet à l'acquéreur de l'immeuble, sauf accord contraire. Cette solution conforte l'intérêt pour un bailleur d'obtenir une caution. (Cass. Ass. Plén. 6 déc. 2004, n° 520, P, rejet)

## UN LOYER «NET/NET»

### EST VALABLE

Pour les charges d'un bail commercial

Une décision de la Cour de cassation indique qu'il est valable de convenir avec le locataire commerçant d'un loyer net de charges.

La répartition des charges, en matière de baux commerciaux, relève essentiellement de la convention des parties. Dans cette affaire, le locataire devait payer des frais d'entretien de sanitaires pour des étages de locaux qu'il n'utilisait pas. Mais, faire supporter au locataire les charges d'entretien d'une partie de l'immeuble correspondant à des parties communes dont il n'a pas l'usage est valable : « attendu qu'ayant souverainement retenu que les clauses du contrat de bail montraient clairement que la commune intention des parties avait été de transférer à la charge du preneur l'ensemble des prestations, frais et dépenses afférents tant aux locaux privatifs loués qu'à la globalité de l'immeuble, et de procurer au bailleur un revenu locatif net de tous frais et charges, et que la provision contestée constituait une provision spéciale relevant d'une saine gestion qui méritait d'être entérinée, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision de ce chef ».

C'est dire l'importance qu'il convient d'attacher à la rédaction du bail. (Cass. Civ. 3e, 24 nov. 2004, n° 1220, FS-P+B, rejet)

## UN SIMPLE AVIS D'ASSEMBLEE

### N'EST PAS CONTESTABLE

Seule une décision d'assemblée des copropriétaires peut être attaquée

Pour qu'un copropriétaire puisse intenter une action à la suite d'une assemblée, il faut qu'elle ait pris une décision, et non donné un simple avis.

La Cour de cassation a jugé qu'un copropriétaire n'était pas recevable à intenter une action à l'encontre d'un PV d'assemblée qui ne constituait qu'un simple avis :

« ayant relevé que le paragraphe du procès-verbal de l'assemblée consacré à la définition des parties communes ne comportait aucune délibération sanctionnée par un vote et ne pouvait constituer une décision adoptée par l'assemblée générale susceptible d'être contestée, la Cour d'appel en a exactement déduit que les époux L. devaient être déboutés de leur demande d'annulation de l'avis donné par l'assemblée générale du 11 mars 1992 ».

Pour qu'une résolution soit contestable, il faut qu'elle contienne une décision mais non un simple avis ou un vœu.

(Cass. Civ. 3e, 4 nov. 2004, n° 1116, FS-P+B, cassation)

## UN COPROPRIETAIRE

### CONSTRUIT SUR UNE PARTIE COMMUNE

Un vote de l'article 26 s'impose

Si un vote à la majorité de l'article 25 suffit pour des travaux réalisés par un copropriétaire à ses frais et affectant les parties communes, il faut en revanche un vote à la majorité de l'article 26 s'il s'agit de travaux de construction sur les parties communes.

Un copropriétaire prévoyait d'effectuer des travaux de construction d'un local destiné à l'abri de voitures, sur une partie commune affectée à l'usage exclusif de ce copropriétaire. La Cour d'appel avait admis qu'une décision votée à la majorité de l'article 25 b était valable en invoquant le fait que les constructions devaient être réalisées sur une partie commune à

## Le chiffre du mois

51 ± JOURS pour vendre

C'est le délai moyen constaté à Paris entre la date de signature du mandat de vente et celle de la promesse de vente au 1er semestre 2004. Il était de 52 jours au 1er semestre 2003 et de 47 jours au second semestre 2003. Le délai est très stable en Ile-de-France : 51 jours également au 1er semestre 2004, contre 53 jours un an avant et 52 jours au 2e semestre 2003.

(source Fnaim Paris)

usage privatif exclusif et que le règlement de copropriété prévoyait la création d'emplacements de stationnement. La décision est cassée au motif qu'elle aurait dû recueillir la majorité de l'article 26.

La Cour de cassation indique que :

« les décisions des assemblées générales de copropriétaires relatives aux actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d de la loi, doivent être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix ».

L'article 25 b de la loi de 1965 permet d'adopter une décision à la majorité de tous les copropriétaires lorsqu'il s'agit d'autoriser un copropriétaire à effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Il peut s'agir par exemple de travaux qui impliquent le passage de canalisation dans les parties communes ou le percement d'un mur commun.

Mais on sort du champ de l'article 25 b lorsque les travaux provoquent une appropriation des parties communes. Dans ce cas, l'importance des travaux fait qu'ils s'analysent en une aliénation des parties communes et requièrent un vote à la double majorité de l'article 26.

C'était le cas en l'espèce. La distinction entre les deux hypothèses n'est pas toujours nette ; sans doute peut-on considérer ici que l'importance des travaux sur les parties communes crée une emprise caractérisant l'aliénation des parties communes.

(Cass. Civ. 3e, 4 nov. 2004, n° 1116, FS-P+B, cassation)

## >> PROPRIETAIRES BAILLEURS,

“Vous avez besoin de voir plus clair dans la gestion de votre patrimoine immobilier ?”

Contactez-nous, nous vous apporterons information, sécurité et transparence

ISAMBERT,  
Tél : 01 44 19 62 62

## >> COPROPRIETAIRES,

“Vous souhaitez changer de syndic...”

Interrogez-nous :

ISAMBERT,  
Tél : 01 44 19 62 62

# INTERVIEW

## Isambert *info*

**Le législateur souhaite humaniser les exécutions classiques de l'huissier en privilégiant des procédures moins traumatisantes mais tout aussi efficaces**



**Didier Gatimel, huissier à Paris :**  
"Notre métier est en perpétuelle évolution".

### ISAMBERT *info* :

- En cas de difficulté pour un bailleur, d'obtenir le paiement d'un loyer, quel est le rôle de l'huissier ?

**Didier Gatimel :** La première action de l'huissier consiste à délivrer au locataire un acte appelé « commandement de payer ». Cet acte indique clairement au locataire que son bail pourra être résilié à défaut de paiement.

### ISAMBERT *info* :

- Quel est le schéma général d'une procédure en cas d'impayés de loyers ?

**Didier Gatimel :** Ensuite de la délivrance de cet acte, l'huissier tente de trouver un accord amiable avec le locataire. Si ce dernier ne réagit pas, différentes mesures de saisie peuvent être entreprises (saisie sur les comptes bancaire et sur les meubles).

Si ces actions demeurent sans effet, nous délivrons une assignation devant le tribunal pour obtenir une condamnation au paiement des loyers impayés et voir prononcer l'expulsion du locataire.

### ISAMBERT *info* :

- Quel délai faut-il compter entre un premier impayé et l'expulsion ?

**Didier Gatimel :** En matière de locaux à usage d'habitation, le délai est d'un an minimum.

En matière commerciale, il est de 5 à 6 mois.

### ISAMBERT *info* :

- Quel conseil pratique donner au bailleur confronté à un problème de règlement ?

*Propos recueillis par Bertrand Desjuzeur*

**Didier Gatimel - Patrick Okerman - Isabelle Armengaud-Gatimel (SCP) :**  
40, rue Monceau - 75008 Paris - Tél : 01 53 53 09 10

**Didier Gatimel :** Négociateur pour obtenir le paiement des arriérés de loyer ou une libération amiable du logement.

### ISAMBERT *info* :

- Lorsque l'expulsion a été prononcée par le juge, et que la décision n'est pas exécutée, conseillez-vous de saisir le tribunal administratif pour obtenir une indemnisation ?

**Didier Gatimel :** Oui, parce que l'administratif a tendance à prendre le pas sur le judiciaire.

La décision définitive d'expulsion est portée à la connaissance du commissaire de police qui a seul qualité pour assister au bon déroulement des expulsions. Il doit solliciter du préfet l'autorisation d'assister l'huissier. Cette demande s'effectue au moyen d'un rapport faisant apparaître la situation du bailleur et du locataire défaillant. Le délai maximum pour accorder cette autorisation est de 4 mois. A l'issue de ce délai, l'Etat est responsable de la non exécution de la décision de justice. Ces délais sont fréquemment dépassés, le préfet, garant de l'ordre public, disposant d'un pouvoir discrétionnaire pour autoriser ou refuser une expulsion. Par exemple, il refusera l'expulsion en mai ou juin, si le logement est occupé par des enfants qui doivent passer des examens.

Le tribunal administratif est saisi par le dépôt d'un mémoire en demande d'indemnisation des loyers non perçus. Dès lors que la responsabilité de l'Etat est recherchée, il semblerait que la décision d'assistance de la force publique soit plus rapide.

### ISAMBERT *info* :

- La disposition votée par le

**Parlement pour permettre au bailleur de passer avant le banquier vous paraît-elle efficace pour améliorer le recouvrement des loyers impayés ?**

**Didier Gatimel :** Cette disposition\* a pour objectif de renforcer les droits du locataire en lui permettant de régler par priorité ses loyers. Par ailleurs, des mesures ayant été prises pour arrêter les expulsions dans le parc social, il est logique, qu'à titre de contrepartie, le bailleur soit mieux protégé dans le recouvrement de sa créance. Pour que l'esprit de la loi soit respecté, il conviendra de s'assurer que les fonds correspondant au loyer soient effectivement réglés entre les mains du bailleur ou de son mandataire. Sous cette réserve qui pourra être réglée dans le décret d'application de la loi, c'est une excellente chose.

### ISAMBERT *info* :

- Constatez-vous une évolution dans votre métier ?

**Didier Gatimel :** Notre métier est en perpétuelle évolution. A notre grande satisfaction, le législateur, qui souhaite humaniser les exécutions classiques (expulsion - saisie mobilière), privilégie des procédures moins traumatisantes mais tout aussi efficaces telles que les saisies sur salaire ou sur compte bancaire. Sous réserve d'être porteur d'une décision judiciaire exécutoire, nous pouvons, par exemple, interroger directement les organismes sociaux ou le fichier central des comptes bancaires.

\* Selon l'article 125 de la loi de cohésion sociale, les créances des bailleurs sont réglées prioritairement à celles des établissements de crédit, dans le cadre des procédures de surendettement.

## Locations meublées

L'obligation de conclure un contrat d'un an en cas de location meublée s'applique désormais quel que soit le nombre de logements loués par le bailleur, à titre de résidence principale du locataire, et non plus seulement au-delà de quatre. Par ailleurs, en fin de bail, le congé du bailleur doit être motivé soit par la vente, soit par la reprise pour habiter soit enfin par l'inexécution par le locataire de ses obligations (article 115 de la loi de cohésion sociale). Par ces mesures, la loi tend à rapprocher le régime des baux d'habitation pour les locations meublées de celui applicable aux locations vides relevant de la loi du 6 juillet 1989.

## Plan comptable des copropriétés

L'entrée en vigueur des dispositions comptables des copropriétés est une nouvelle fois reportée d'un an. C'est au 1er janvier 2006 que ces mesures devront s'appliquer (article 119 de la loi de cohésion sociale).

## Prescription unifiée à 5 ans

Lorsqu'un loyer a été payé à tort, le locataire pouvait jusqu'à présent en demander la restitution pendant 30 ans, suivant la règle de la « répétition de l'indu ». La loi de cohésion sociale a unifié les règles de prescription en ramenant à 5 ans le délai pendant lequel cette demande de remboursement est possible (article 113 de la loi de cohésion sociale). Par ailleurs, le nouvel article 2277 du Code civil prévoit que la prescription de cinq ans s'applique non seulement aux loyers, mais également aux charges.

## 3% de hausse des charges

Les charges de copropriété ont augmenté de 3 % en 2003 selon une étude réalisée par la CNAB. Le niveau moyen des charges en France est de 18,1 euros au m<sup>2</sup>. Les différences sont importantes suivant les régions. Ainsi à Paris, le niveau moyen s'établit à 20,1 euros et en région parisienne à 24,9 euros, mais seulement à 10,4 euros à Nice. Ce sont les postes de chauffage et de frais de personnel qui ont le plus augmenté.

## PROPRIETAIRES,

**"Vous cherchez à vendre votre appartement au meilleur prix, au bon moment ?"**

Interrogez-nous :

ISAMBERT,  
Tél : 01 44 19 62 62  
Tél : 01 42 96 68 00

Paris

1, place Adolphe-Chérioux - 75015 Paris  
Tél : 01 44 19 62 62 - Fax : 01 45 33 65 39

Paris

25, rue du Bac - 75007 Paris  
Tél : 01 42 96 68 00 - Fax : 01 42 96 67 98

Cannes

63, bd de la Croisette - 06400 Cannes  
Tél : 04 93 94 95 96 - Fax : 04 93 94 95 90