

## SOCERM

Service GERANCE

1 bis rue HERVET - 92500 RUEIL-MALMAISON

e-mail : [cerm-location@wanadoo.fr](mailto:cerm-location@wanadoo.fr)

tel 01 41 96 99 88 - fax 01 41 42 15 53

Responsable : Mr Stéphane ROZE,

### LE CONTRAT DE LOCATION DOIT PRÉCISER LA SURFACE HABITABLE DU BIEN LOUÉ

La Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a été publiée au Journal Officiel le 27 mars dernier.

L'article 78 de la Loi rend obligatoire la mention de la surface habitable du logement dans le bail de location.

**Il s'agit d'une disposition d'ordre public.**

*"Le contrat de location précise la surface habitable de la chose louée."*

Définie par le code de la construction (art. R. 111-2), la surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Après l'Etat des Risques Naturels et Technologiques, le Diagnostic de Performance Energétique et le Constat des Risques d'Exposition au Plomb, l'obligation de mentionner la surface habitable est un nouveau pas vers l'information complète des occupants d'un logement.

Directeurs de la Publication : Stéphane ROZE & Christophe DELATTRE Cogérants associés

Maquette et Impression : Alliance Numérique : 7, rue Charles-François Daubigny - 95870 Bezons - Tél. : 01 39 47 91 90 - Fax : 01 39 47 91 96

#### SAINT-CUCUFA

EXCEPTIONNEL



En lisière du bois, la maison de vos rêves, sur 900 m<sup>2</sup> de terrain, elle vous propose : un grand séjour, une cuisine indépendante, 4 chambres, une SdB, une SdE, une mezzanine. Combles à aménager, s-sol total, piscine, 3 parking intérieur. Exposition idéale. à découvrir. **980.000 €**

SOCERM 1 bis, Rue Hervet - tél : 01.41.96.99.88

#### CENTRE VILLE

EXCLUSIVITÉ



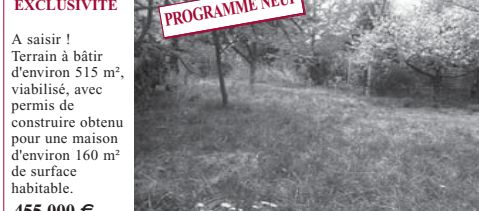
Appartement de 2 pièces en très bon état comprenant : une entrée, un séjour, une cuisine indépendante, une chambre, une salle de bains avec WC. Place de parking extérieur et une cave.

Venez le découvrir... **205.000 €**

SOCERM 1 bis, Rue Hervet - tél : 01.41.96.99.88

#### Proche RER EXCLUSIVITÉ

PROGRAMME NEUF



A saisir ! Terrain à bâtir d'environ 515 m<sup>2</sup>, viabilisé, avec permis de construire obtenu pour une maison d'environ 160 m<sup>2</sup> de surface habitable.

**455.000 €**

SOCERM 1 bis, Rue Hervet - tél : 01.41.96.99.88

## SOCERM Achat, Vente, Location

1<sup>bis</sup>, Rue Hervet  
92500 RUEIL MALMAISON

### SOCERM

gère votre copropriété,  
mais **SOCERM** c'est aussi une agence de transactions, qui connaissant bien votre copropriété, vous permet de vendre votre bien dans les meilleures conditions de délais et de prix.

**SOCERM c'est également**  
La vente de programmes neufs ou réhabilités en accession à la propriété ou en investissement locatif.

Un site où vous pouvez consulter en permanence l'ensemble de nos offres sur  
[www.cerm-immobilier.com](http://www.cerm-immobilier.com)

**☎ 01 41 96 99 88**

#### PROCHE CENTRE VILLE



Au calme, maison entièrement rénovée et décorée, séjour sur terrasse et jardinet, cuisine US aménagée, 2 chambres. A voir rapidement. **490.000 €**

SOCERM 1 bis, Rue Hervet - tél : 01.41.96.99.88

#### CŒUR DE VILLE



Bel appartement de 5 pièces, comprenant une entrée avec rangements, Spacieux séjour, Cuisine indépendante aménagée et équipée, 3 chambres, salle de bains, salle d'eau, WC séparés, dressing. Une cave et double box. **575.000 €**

SOCERM 1 bis, Rue Hervet - tél : 01.41.96.99.88

#### Entre CENTRE VILLE et RER

PROGRAMME NEUF



Projet immobilier unique, plus qu'1 terrain à bâtir, permis de construire obtenu pour une maison d'une surface d'environ 123 m<sup>2</sup> habitables avec sous-sol total. Dans un domaine sécurisé avec des prestations de qualité. **450.000 €**

SOCERM 1 bis, Rue Hervet - tél : 01.41.96.99.88

# Lettre d'Info

[cerm-immobilier.com](http://cerm-immobilier.com)

GRUPE  
IMMOBILIER

# CERM

## 3<sup>EME</sup> TRIMESTRE 2009

### EDITO • EDITO • EDITO • EDITO • EDITO

Voilà déjà le premier semestre 2009 qui touche à sa fin, et la saison estivale qui se profile. En cette fin de période d'assemblées générales, nous



tenons tout d'abord à vous remercier pour la confiance que vous nous avez témoignée en nous renouvelant sur l'ensemble de nos immeubles, et en souhaitant la bienvenue aux nouvelles résidences.

A cet effet, nos objectifs de croissance maîtrisée sur 2009 sont remplis. Objectifs remplis à brève échéance également sur le développement bureaux puisque trois nouveaux actifs vont nous être confiés sur Rueil-Malmaison et Boulogne Billancourt.

Par ailleurs, une fois n'est pas coutume, ce trimestre, nous mettons en avant notre activité de transaction, notre note juridique se trouvant reportée en troisième page. Notre équipe de négociateurs est à votre disposition pour vous conseiller et vous guider dans la vente ou l'achat de votre logement, vous trouverez ci-contre leurs coordonnées.

Notre travail passe par des estimations gratuites, compte rendu des visites, ... et **dans le cadre de signatures de mandats exclusifs vendus par nos soins, la SOCERM prend à sa charge tous les diagnostics obligatoires.**

Nous vous rappelons que notre service transaction vous propose des biens en vente aussi bien dans l'ancien que dans le neuf. De ce fait, nous vous invitons à découvrir dans nos locaux (1 Bis rue HERVET) les maquettes de nos programmes de maisons individuelles en cours sis 83 rue Sophie Rodrigues à RUEIL-MALMAISON et 62-64, rue du Général Leclerc à CHATOU.

Enfin, toutes les équipes de la SOCERM se joignent à nous pour vous souhaiter de très bonnes vacances.

Cogérants associés.

Christophe DELATTRE & Stéphane ROZE

### SOCERM TRANSACTIONS

1 bis rue Hervet - 92500 RUEIL-MALMAISON

e-mail : [cerm-transaction@wanadoo.fr](mailto:cerm-transaction@wanadoo.fr)

tél 01 41 96 99 88 - fax 01 41 42 15 53



Corine CHABERT  
06 24 03 24 76

Stéphane CHAPPART  
06 15 78 34 66



Jean-Paul GAUTHIER  
06 74 23 58 99

3 personnalités... 1 seule équipe...  
1 unique but

VALORISER  
VOTRE  
PATRIMOINE

Consultez-nous



## LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES OBLIGATOIRES LORS DE LA VENTE D'UN LOGEMENT

Lors d'une vente, d'un achat d'un logement, différents diagnostics sont à fournir lors du compromis ou de la promesse de vente, ils sont de plus en plus nombreux et ont des durées de validité différentes. Pour ne pas s'y perdre voici un récapitulatif de ces diagnostics :



• **La "Loi Carrez"** : pour tout lot de copropriété dont la surface est supérieure ou égale à 8 m<sup>2</sup>, la superficie porte sur les surfaces closes et couvertes à l'exclusion de certaines surfaces. La surface habitable peut être différente de la surface Carrez. **Validité : pas de limite mais des travaux peuvent modifier la superficie.**

• **L'état de présence ou absence d'Amiante** : pour tout bâtiment dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, le diagnostic porte sur la recherche d'amiante dans une liste de matériaux et leur état de conservation. **Validité : pas de limite mais des travaux peuvent modifier un constat amiante précédent.**

• **Le constat des risques d'exposition au Plomb ou CREP** : pour tout immeuble d'habitation construit avant le 1er janvier 1949, le diagnostic porte sur la concentration en plomb dans des revêtements et les facteurs de dégradation du bâti. **Validité : 1 an, pas de limite si plomb inférieur au seuil.**

• **L'état relatif à la présence de Termites** : pour tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone déclarée à risque par arrêté préfectoral, le diagnostic porte sur la recherche d'indices d'infestation de termites. La présence d'insectes xylophages et lucifuges peut y être indiquée. **Validité : 6 mois.**

• **L'état des risques naturels et technologiques ou ERNT** : pour tout bien immobilier bâti ou non bâti situé dans le champ d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, ou en zone sismique, l'état répertorie les risques naturels et technologiques de la zone du bien. **Validité : 6 mois.**

• **Le diagnostic de performance énergétique ou DPE** : depuis le 1er novembre 2006, pour tout bâtiment clos et couvert sauf certaines catégories (constructions provisoires, bâtiments indépendants de moins de 50 m<sup>2</sup>, certains bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, lieux de culte et monuments historiques), le DPE doit pouvoir être présenté à tout candidat acquéreur, donc dès la mise en vente. Le DPE porte sur l'évaluation de certaines consommations d'énergie du bâtiment quand il comporte un système de chauffage. Un classement sur étiquette est fait suivant la consommation d'énergie primaire et l'émission de CO<sub>2</sub>. **Validité : 10 ans mais des travaux ou des changements dans le prix ou la nature des énergies peuvent modifier le DPE.**

• **L'état de l'installation intérieure de gaz** : depuis le 1er novembre 2007, pour toute habitation avec une installation intérieure de gaz de plus de 15 ans. L'état est réalisé en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes. **Validité : 3 ans.**

• **L'état de l'installation intérieure d'électricité** : depuis janvier 2009, pour toute installation intérieure électrique de plus de 15 ans. L'état est réalisé en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes. **Validité : 3 ans.**



**Le PME de Rueil-Malmaison**  
6, rue Lionel Terray  
92500 RUEIL-MALMAISON

## VOS BUREAUX EN 24 HEURES

**Renseignements SOCERM**

1 bis rue HERVET - 92500 RUEIL-MALMAISON

**Tél. : 01 41 96 99 88**

## SOCERM

Service SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ  
14 bis rue René CASSIN - 92500 RUEIL-MALMAISON  
e-mail : [cerm-copropriete@wanadoo.fr](mailto:cerm-copropriete@wanadoo.fr)  
tel 01 55 47 12 30 - fax 01 47 49 78 15  
Responsable : Mr Dominique DONDAINE

## LES DEGATS DES EAUX

### Principe général :

Votre assurance multirisque habitation vous permet de couvrir les dommages que vous subissez soit du fait des personnes ou du fait des choses (art. 1382 et 1384 du code civil). Il vous appartient de prouver les dommages subis et d'en déterminer leur importance, de trouver le responsable et de démontrer le lien de causalité entre le dommage subi et la faute du responsable. Ces éléments permettront de déterminer le bien fondé et le montant de votre indemnisation.

### Premières mesures

- 1) Déterminer l'origine de la fuite et prendre les mesures d'urgence pour la stopper (coupure du robinet d'arrêt de votre appartement par exemple) ou pour limiter la propagation des dommages (déplacer vos affaires sensibles).
- 2) En cas de dommages constatés, faites immédiatement une déclaration à votre assurance.

### Les suites

Trois cas peuvent se présenter : soit la fuite est privative, soit elle provient d'une partie commune, soit l'origine n'est pas déterminée.

#### 1) La fuite est privative

- *La fuite provient de vos équipements privatifs* : Seul votre assureur doit intervenir pour le remboursement des dommages, il vous appartient d'effectuer les réparations.

- *La fuite provient de l'appartement d'un voisin.*

Prenez contact directement avec la personne concernée, remplissez un constat amiable de dégâts des eaux. Au cas où la personne ne reconnaît pas sa responsabilité, cf. paragraphe 3.

Nota 1 : dans les deux cas précédents il se peut que les parties communes aient subi des dommages, à cet effet une partie spécifique des constats amiables de DDE est réservé au syndicat des copropriétaires. Le constat devra donc nous être adressé et nous assurerons la gestion du sinistre sur les parties communes en relation avec l'assurance de l'immeuble.

Nota 2 : Dans les deux cas également vous devez faire chiffrer vos dommages, en fonction des montants il est possible qu'une visite d'expertise ait lieu. La

convention CIDRE permet un dédommagement rapide (sans recours vers l'assureur de la personne ayant provoqué le sinistre). Cette convention s'applique à chaque fois que les dommages ne dépassent pas 240.00 € pour l'immobilier et 1 600.00 € pour les embellissements. (Les dommages immobiliers tels que parquets, électricité.. dépassant 240.00 € seront pris en charge par l'assurance de l'immeuble).

Nota 3 : l'origine peut être due à une entreprise ou un installateur que vous avez mandaté, dans ce cas des informations spécifiques seront à indiquer sur le constat amiable de DDE.

#### 2) La fuite provient des parties communes.

Elle peut provenir de colonnes d'eau communes, d'infiltrations par toiture, façades... Dans ce cas vous contactez votre gestionnaire ou son assistante et s'il s'agit d'une urgence nous interviendrons immédiatement.

Pour la déclaration du sinistre le constat amiable devra être établi entre le copropriétaire lésé et le syndicat des copropriétaires que nous représentons. Il vous appartient de faire chiffrer vos dommages et de transmettre les devis de remises en état ou factures d'interventions pour mesures d'urgence à votre assureur. Comme dans le cas 1, en fonction des montants, une visite d'expertise aura lieu et la convention CIDRE s'appliquera ou non. (Soit votre assureur prendra en charge les dommages, soit il y aura un recours contre l'assurance de l'immeuble).

#### 3) L'origine de la fuite n'est pas déterminée ou il n'y a pas de reconnaissance de responsabilité.

Par principe, les copropriétaires concernés et le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic font leur déclaration de sinistre avec le constat amiable de dégât des eaux.

Pour accélérer les démarches et trouver les causes du sinistre, le syndicat engage les frais de recherche de fuite (demande à un plombier, un étanchéiste...).

Attention ! Cela est à rapprocher du principe général : s'il s'avère que la fuite est privative, la facture de recherche de fuite sera établie au copropriétaire lésé qui la transmettra à son assureur. Par la suite il n'y aura de recours de cet assureur que si le plafond de la convention CIDRE est dépassé. (Recours à l'encontre du voisin responsable).

Le syndicat des copropriétaires prendra la facture à sa charge s'il s'avère que le dégât des eaux provient d'une partie commune et l'adressera à l'assurance de l'immeuble.

Une dernière précision en ce qui concerne le remboursement de la recherche de fuite : les contrats prévoient en général un pourcentage de remboursement (10 %) en fonction du montant des dommages. En conséquence s'il n'y a pas de dommages ou s'ils sont très faibles, tout ou partie des frais de recherche risque de rester à la charge du déclarant.

