



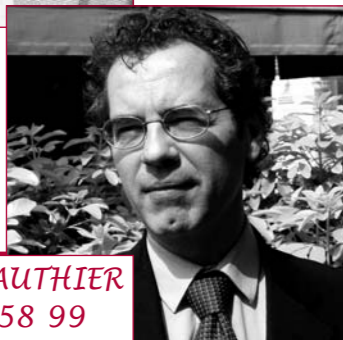
Philippe LAXAN
06 78 70 33 64

Corine CHABERT
06 24 03 24 76



4 personnalités, 1 seule équipe,
1 unique but

VALORISER VOTRE PATRIMOINE



Jean-Paul GAUTHIER
06 74 23 58 99



Bernard DELILLE
06 24 42 11 92

Consultez-nous

RUEIL MALMAISON RER



Idéal investisseur. Studio, proche RER et commerces, occupé par locataire.
Rendement 5 %. **104.000 €**
SOCERM 1 bis, Rue Hervet - tél : 01.41.96.99.88

RUEIL - ENTRE CENTRE ET RER



Très jolie maison au charme et à la déco raffinés, séjour + cuisine US, 2 chambres, bureau, terrasse sud. **388.000 €**
SOCERM 1 bis, Rue Hervet - tél : 01.41.96.99.88

VILLA IMPERIALE - RUEIL CŒUR DE VILLE



Programme neuf livraison 2ème trimestre 2008 dans bel immeuble de 3 étages. Appartement situé au 2ème étage. 4 pièces avec 3 chambres. SdB. SdE. Grande cave de 6,85 m². 2 parkings s/sol. Belle exposition ensoleillée. **640.000 €**
SOCERM 1 bis, Rue Hervet - tél : 01.41.96.99.88

Projets
en cours

SOCERM Achat, Vente, Location

1^{bis}, 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

01 41 96 99 88

RUEIL - ENTRE CENTRE ET RER



Dans résidence fermée, appartement 2-3 pièces
de 55 m². Idéal 1er achat. **237.000 €**
SOCERM 1 bis, Rue Hervet - tél : 01.41.96.99.88

RUEIL PROCHE CENTRE



Cette maison contemporaine aux volumes
intéressants et implantée sur un beau terrain
arboré vous séduira par sa luminosité, son séjour
dégagé et la proximité du centre ville. Un bien très
intéressant. **1.050.000 €**
SOCERM 1 bis, Rue Hervet - tél : 01.41.96.99.88

M^o-VALERIE - NANTERRE Entre CENTRE ET RER



Quartier pavillonnaire calme à proximité du RER. Superbe
maison neuve de 5 pièces principales sur sous-sol avec garage
et 375 m² de terrain.
Livraison 2ème trimestre 2009. **835.000 €**
SOCERM 1 bis, Rue Hervet - tél : 01.41.96.99.88



Lettre d'Info

cerm-immobilier.com



1^{ER} TRIMESTRE 2008

EDITO • EDITO • EDITO • EDITO • EDITO



En cette veille de fin d'année, toute
l'équipe de la SOCERM vous souhaite de
bonnes fêtes et vous présente ses
meilleurs vœux pour 2008 pour vous et
vos proches.

En 2007, nous avons facilité le paiement des charges
(appels de fonds) pour le rendre mensuel à ceux qui
le souhaitaient. Nous vous en rappelons les principes
à compter du 1^{er} Janvier 2008 :

- date de prélèvement le 5 de chaque mois
- prélèvement par tiers (mensuel) ou en une fois (début du trimestre)
- prélèvement en une fois (apurement des charges voté après l'assemblée générale) du reliquat en plus ou en moins sur le 1^{er} prélèvement du trimestre considéré.
- sont exclus du prélèvement les appels de fonds « travaux ».
- en cas de difficultés financières, n'hésitez pas à contacter la comptable de votre résidence avant le 20 du mois précédent.

Pour ceux qui n'ont pas effectué les démarches avant le 15 décembre 2007, ils pourront en faire la demande avant le 1^{er} Mars 2008 pour les charges du 2^{ème} trimestre 2008.

Mme LELU à l'accueil et au standard se tient à votre disposition pour vous adresser les éléments nécessaires.

Grâce à notre site :

- www.cerm-immobilier.com
- www.socerm.com

Vous pouvez communiquer avec :

- Notre service **TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES** situé 1 BIS RUE HERVET à RUEIL, près du Marché du Centre et de la Médiathèque Jacques Baumel sur les produits en vente et sur les programmes neufs avec un maximum de renseignements sur les prêts....

- Notre service **GÉRANCE LOCATIVE** situé à la même adresse, pour vous permettre de vous inscrire sur nos fichiers en qualité de demandeur d'une location, de demandeur de gestion ou de recherche de locataire si vous désirez conserver personnellement la gérance de vos biens. Une fiche spéciale est aussi faite pour les créateurs d'entreprise qui souhaitent intégrer le Parc de la Micro-Entreprise.

N'hésitez donc pas à consulter ce site, vous pourrez également laisser des messages aux personnes de ces services.

René ROZE

Gérant de la SCERM et Co-gérant de la SOCERM



SOCERM

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

VERS LA TRANSPARENCE DES TARIFS DES SYNDICS

Le Conseil national de la consommation (CNC) a été mandaté pour mener une réflexion sur la transparence tarifaire des syndicats de copropriété.

Les collèges de consommateurs et de professionnels dont il est composé sont parvenus à un accord portant notamment sur l'amélioration de la distinction entre les prestations de gestion courante facturées dans un forfait et les autres prestations facturées au prix unitaire.

Il est réaffirmé que les syndicats doivent fournir aux copropriétaires une information préalable, claire et détaillée sur le contenu de leurs contrats et sur les modalités de calcul de leurs honoraires.



A cet effet, le CNC a récapitulé sous forme de tableau une liste des prestations de gestion courante qui doivent être facturées par les syndicats dans le cadre du forfait. Les autres prestations pourront être facturées séparément selon un prix unitaire qui devra être fixé dans le contrat, sauf impossibilité.

Un bilan de l'application de cet avis devrait être effectué par la DGCCRF d'ici au 31 décembre 2008.

Si le bilan est négatif, un arrêté de publicité des prix sera pris par le ministre chargé de la consommation sur la base des recommandations formulées dans l'avis du CNC.

Cette « sanction » donnera sans doute, à l'actuel avis du CNC, plus d'effets que n'en avait eu celui du 18 février 1997 qui comportait déjà une liste des tâches relevant de la gestion courante.

La SOCERM a toujours été en avance puisqu'elle propose des contrats à honoraires forfaitaires depuis 1997. Nos contrats vont même au-delà de la liste établie par la CNC. Pour être plus clairs, nos nouveaux contrats mentionneront d'une part les prestations relevant de la liste du Conseil National de la Consommation et d'autre part celles qui viennent s'ajouter à cette liste et incluses dans notre forfait.

SOCERM TRANSACTIONS

1 bis rue Hervet - 92500 RUEIL-MALMAISON
e-mail: cerm-transaction@wanadoo.fr
tél 01 41 96 99 88 - fax 01 41 42 15 53
Responsable : M. Philippe LAXAN

L'ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

UNE NOUVELLE CONCEPTION DE VIE

L'ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE D'AUJOURD'HUI EST LA REDECOUVERTE DES PRINCIPES DE CONSTRUCTION QUI PERMETTAIENT AUX BATISSEURS DE COMPOSER AVEC LE CLIMAT.

Elle utilise l'énergie solaire disponible sous forme de lumière ou de chaleur, afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle s'appuie sur l'emplacement, l'orientation, l'isolation et l'aménagement intérieur des espaces ; il s'agit pour les constructeurs d'allier, par ces biais, l'architecture aux potentialités du climat extérieur.

Les principes de l'architecture climatique :

- Capter le rayonnement solaire
- Stocker l'énergie ainsi captée
- Distribuer cette chaleur dans l'habitat
- Réguler la chaleur
- Eviter les déperditions dues au vent

La crise des années 70 a réactualisé l'intérêt pour l'architecture climatique. Le principal souci des bâtisseurs d'alors furent d'obtenir les meilleures performances énergétiques au moindre coût. De nouveaux isolants très performants et peu onéreux furent largement utilisés : polystyrènes, polyuréthanes, laines minérales, etc.

Les matériaux retenus en architecture climatique sont sélectionnés sur :

- Une bonne absorption des rayons lumineux
- Un stockage de chaleur
- Une bonne rapidité d'absorption et de restitution de la chaleur.

À partir des années 80 en France, une nouvelle conception de l'architecture climatique se développa, considérant que l'habitat participait également à la santé de ses habitants. Les nouveaux isolants furent remis en cause pour l'atteinte à l'environnement qu'ils généraient, du fait de leur production de CFC, d'impossibilité de recyclage en fin de vie, ou d'émission de gaz à effet de serre...

Cette nouvelle architecture dite " bioclimatique " et/ou " bioconstruction " allie désormais les atouts thermiques des matériaux à leur impact environnemental. Mais une maison bâtie exclusivement à partir des matériaux réputés les plus sains, sans aucun compromis, risque d'être un échec au niveau de la consommation énergétique.

L'architecture bioclimatique prend également en compte l'origine des matériaux utilisés, recherché parmi ceux issus de ressources renouvelables, à partir de cycles de production courts et peu coûteux en énergie, les moins polluants possibles, dégradables ou recyclables.

Aujourd'hui, le terme " bioclimatique " est de plus en plus utilisé, même à propos de l'architecture "climatique". Face aux particularités de chaque habitat, des exigences et des priorités personnelles, il existe une multiplicité de réponses. Chaque construction bioclimatique prend en compte les possibilités et les contraintes en jeu, tout en tenant compte de l'"écobilan" final.

L'architecture bioclimatique s'appuie donc sur :

- Un choix de matériaux adéquats
- Une bonne étanchéité à l'air (isolation) et une bonne aération
- Une orientation conjuguant un maximum d'apports solaires et une exposition aux vents minimum (ouvertures face sud, pas ou peu d'ouvertures face nord, etc.).
- Une conception du bâtiment adaptée aux besoins saisonniers (chaleur en hiver, fraîcheur en été).

En hiver, il s'agit de capter la chaleur du soleil grâce aux vitrages, à des vérandas, et à des murs capteurs. Ceux-ci stockent la chaleur dans la maçonnerie lourde durant leur exposition en journée, et la restituent pendant la nuit. Elle est conservée grâce aux capacités de stockage des matériaux, à leur étanchéité et leurs vertus isolantes. La conception intérieure des espaces joue également un rôle primordial pour une bonne isolation thermique. Ainsi, des " zones tampon " doivent être aménagées côté nord, afin de réduire l'impact du froid. Des pièces peu utilisées comme la salle de bains, le garage, la buanderie, les escaliers, les couloirs, etc. constituent des zones tampons idéales. L'investissement économique d'une construction bioclimatique est très limité, et rapidement compensé par les économies réalisées sur la facture énergétique : jusqu'à 40%. Une énergie d'appoint est cependant nécessaire, particulièrement pour les journées non ensoleillées.

SOCERM

Service GERANCE

1 bis rue HERVET - 92500 RUEIL-MALMAISON

e-mail : cerm-location@wanadoo.fr

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

Responsable : Mr Stéphane ROZE,

Co-gérant de la SOCERM

LE CONTRAT DE BAIL À DURÉE RÉDUITE

Il est possible de conclure un bail d'habitation d'une durée inférieure à 3 ans si le bailleur est une personne physique à condition que celui-ci ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales (L. n° 89-462, 6 juill.1989, art. 11). Le bailleur doit mentionner les raisons et l'évènement invoqués. Une telle possibilité existait déjà dans la loi du 23 décembre 1986 (art. 10).

En l'espèce, un bail, d'une durée de 2 ans, a été conclu à effet du 1^{er} juillet 1987. Mais l'évènement (raisons familiales) prévu au bail ne s'est pas produit. Dans ce cas, le bailleur doit confirmer 2 mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation ou non de l'évènement. Si ce dernier ne s'est pas produit, le contrat de location est réputé être de 3 ans, il se poursuivra donc jusqu'à l'arrivée du terme de cette période de 3 ans. De sorte qu'en l'espèce, le bail venait à expiration le 30 juin 1990. Le locataire étant demeuré dans les lieux, le bail a été tacitement reconduit par périodes de 3 ans expirant le 30 juin 2005. Or, le bailleur délivre un congé à fin de

reprise pour le 30 juin 2004 en prenant ainsi comme base de renouvellement tacite le 30 Juin 2004, c'est-à-dire à la fin de la période de 2 ans.

La cour d'appel valide ce congé au motif que le bail, signé pour une durée initiale de 2 ans, s'est renouvelé tacitement par périodes de 3 années à compter du 1er juillet 1989 de sorte que le dernier renouvellement expirait le 30 juin 2004, date d'effet du congé donné.

La Cour de cassation casse cet arrêt. Elle décide que la cour d'appel n'a pas fait application des dispositions de l'article 10 de la loi du 23 décembre 1986 et 11 de la loi du 6 juillet 1989. Il s'agit cependant d'une cassation sans renvoi, la Haute juridiction faisant application des dispositions de l'article 627, alinéa 2 du NCPC, lequel prévoit que la Cour de cassation peut mettre fin au litige lorsque les faits, tels qu'ils ont été souverainement constatés et appréciés par les juges du fond, lui permettent d'appliquer la règle de droit appropriée.

Ainsi la Cour de cassation valide le congé pour le 30 juin 2005, faisant application de sa jurisprudence sur la délivrance d'un congé donné pour une date prématurée selon laquelle ses effets sont reportés à la date pour laquelle il aurait dû être donné (Cass. 3e civ., 13 juin 2006, n° 05-13-252, Sté Auteuil investissement c/Véron et a. : Administrer, nov. 2006, p.40, obs. V. Canu).



**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