

sommaire

Actu en Immobilier
d'entreprise P2

Actu
professionnelles P3

L'AG du 25/09 en images P4

Revue trimestrielle éditée par la FNAIM 13.

Directeur de la rédaction : Jean-Pierre ROUAS

Rédacteur en chef : Béatrice Pujol

Rédaction et conception :

Emmanuelle Emran - Agence Dixit Presse & RP
Line_up communication

Droits de reproduction interdits.

Indice du coût de la construction

(JO le 09/10/09 - 2^{ème} trimestre 09)

Indice 1498

- Augmentation sur 1 an - 4,10 %
- Augmentation sur 3 ans + 9,66 %
- Augmentation sur 9 ans + 37,58 %

Indice de référence des loyers

(Parution INSEE 14/14/09 - 3^{ème} trimestre 09)

Indice 117.41

- Variation annuelle + 0,32 %

Pour plus de détails, consulter :

fnaim.org/juridique/chiffresutiles/indices



édito

Au terme de cette première année de Présidence, j'ai acquis une conviction profonde : **notre profession n'est pas condamnée à subir !** Il n'y a pas de fatalité de la crise, il n'y a pas non plus de raison de subir la morosité.

Il nous faut travailler, travailler plus et ensemble, par une politique de fichier commun (AMEPI) et une politique intersyndicale de l'acte de bâtir.

Il nous faut également informer les consommateurs - nos clients - sur l'organisation de nos professions en travaillant en toute transparence. **Les Académies de la Copropriété**, organisées depuis maintenant 3 ans, sont l'exemple concret d'une démarche engagée d'informations vers le grand public.

Rien n'est inéluctable ! **Profitons de cette période pour REAPPRENDRE à travailler ensemble !**

C'est parce que les difficultés sont plus nombreuses que nous allons multiplier les initiatives. S'il y a moins de marge de manœuvre aujourd'hui, il faut savoir en créer par le mouvement et le volontarisme ! Soyons à l'écoute des autres.

Notre action est pragmatique et ne peut se réaliser que par notre **volonté d'ouverture vers tous nos confrères FNAIM et non FNAIM** (franchise, syndicat, tous réseaux confondus...) et par notre volonté à comprendre les difficultés liées à tous nos métiers : transactionnaires, gestionnaires, immobilier d'entreprises, experts... Je vous rappelle que la FNAIM c'est 14 métiers... et autant de diversités à gérer !

Pour la première fois lors d'une AG, nous avons décidé cette année d'aborder des sujets précis demandés par notre section « immobilier d'entreprise ». Là aussi, mon équipe et moi-même avons été à l'écoute. Nous nous battons sur tous les fronts et essayons de ne négliger personne. Je vous avais promis, lors de ma prise de mandat d'être un Président « rassembleur », proche de vous, facilement accessible et j'espère qu'au cours de cette première année, vous avez pu le constater.

Notre méthode est simple : à partir de questions précises qui se posent à vous, chefs d'entreprises, nous essayons de trouver ensemble la solution que l'on peut y apporter. C'est véritablement dans ces moments difficiles que nous devons nous rassembler et nous ouvrir aux autres. C'est la base essentielle de notre engagement syndical !

Écouter, s'unir, travailler, se former - et il en a bien d'autres - ne sont en fait peut être que des verbes à l'infinitif mais tellement forts pour notre syndicat ; ils traduisent les valeurs défendues depuis plus de 60 ans par notre fédération !

Jean-Pierre ROUAS
Président départemental

actu FNAIM 13

Tournoi de football de l'Immobilier du 4 juillet

(stade St Tronc Didier, Marseille)

Un grand Bravo à l'équipe de CTG qui a remporté cette édition estivale, suivie d'AD PROVENCE, la FNAIM 13, la CAISSE D'EPARGNE, le CERCLE DE L'IMMO, PROX'HYDRO, UNIS et SICV. Jean-Pierre ROUAS, président départemental, a remis les trophées et remercié les équipes participantes.

Cette manifestation s'est terminée autour d'un apéritif chaleureux sous un soleil de plomb !



L'immobilière Le Marquis lauréate de «Commerce Design Marseille» (août 2009)

Didier Bertrand, Directeur associé de l'agence, et son équipe peuvent être fiers car l'agence a remporté la 3^{ème} édition du concours « Commerce Design » organisé par la CCI et la Ville de Marseille qui récompense l'agencement et la modernisation des points de vente du centre-ville.

Le jury du concours a reconnu que l'agence, installée dans une ancienne librairie d'art, a su créer un endroit simple et chaleureux avec une âme bien particulière.





Caroline PICARD

Directrice adjointe du service juridique de la FNAIM, est intervenue le 25 septembre pour nous rappeler les dernières mesures législatives en matière d'immobilier d'entreprise

Table ronde « Actualité en immobilier d'entreprise » : à retenir !

Vous pouvez retrouver l'intégralité de l'analyse du service juridique de la FNAIM sur l'extranet www.fnaim.org

1^{ère} actualité : Perception d'honoraires

La Loi ENL et le décret du 15 avril 2008 sont venus modifier 2 articles de la Loi Hoguet portant sur la perception d'honoraires afin que désormais soit possible « la perception des honoraires avant la conclusion définitive de l'opération lorsque le mandant agit dans le cadre de ses activités professionnelles ».

Les articles modifiés :

- **L. 2 janvier 1970, art. 6, I :** « Lorsque le mandant agit dans le cadre de ses activités professionnelles, tout ou partie des sommes d'argent [représentatives de commissions, frais de recherche, démarche, publicité ou d'entremise quelconque] qui sont à sa charge peuvent être exigées par [le mandataire] avant qu'une opération [...] n'ait été effectivement conclue et constatée ».

- **D. 20 juill. 1972, art. 78-1 :** « La clause du mandat [...] a pour objet les frais exposés par le mandataire et la commission à laquelle il peut prétendre pour ses diligences préalables à la conclusion de l'opération. Elle décrit les modalités de calcul et de paiement des sommes dues au mandataire. Elle est mentionnée sur le mandat en caractères très apparents ».

Cf : vous pouvez récupérer les nouveaux mandats FNAIM sur fnaim.org

2^{ème} actualité : Fin du bail et nouvelle rédaction de l'article L. 145-9 du Code de Commerce depuis la LME du 4 août

C. com., art. L. 145-9 : « Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du Code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance. »

Les solutions déduites de l'arrêt de la Cour de Cassation du 23 juin 2009 :

- Congé donné pour le terme du bail -> au moins 6 mois avant le terme du bail
- Congé donné moins de 6 mois avant le terme du bail ou au cours de la tacite prorogation -> 6 mois + dernier jour du trimestre
- Congé pour la fin d'une période triennale -> au moins 6 mois avant l'échéance triennale

3^{ème} actualité : L'information du client sur l'existence de liens capitalistiques ou juridiques (loi Boutin)

L. Hoguet, art. 4-1 : « Les personnes visées à l'article 1^{er} qui ont des liens de nature capitalistique ou juridique avec des banques ou des sociétés financières sont tenues d'en informer leurs clients par tout moyen permettant de justifier de la réception de cette information par ces derniers. »

Les nouveaux indices ILC et IAT : consulter la rubrique « Infos juridiques - chiffres utiles » sur l'extranet FNAIM



Pourquoi un partenariat avec la FNAIM 13 ?

Ce partenariat est né sous la présidence de Jean-Luc Chauvin et de son bureau qui souhaitent mettre à disposition de l'ensemble des adhérents un partenariat utile avec un acteur majeur de la petite annonce immobilière.

Nous sommes donc partenaire de la chambre des Bouches-du-Rhône depuis plus d'un an.

Concrètement, nous sommes présents lors de chaque AG ainsi qu'au cocktail de fin d'année : des occasions pour nous de rencontrer les adhérents de la FNAIM 13 dans une ambiance conviviale et différente. Sinon, nous informons tout au long de l'année les professionnels par mail ou téléphone de l'évolution de nos offres commerciales.

Partenaire de la FNAIM 13

Entretien avec **Sandrine VIALLEMONTEIL**, Responsable de partenariat

Présentez-nous www.annoncesjaunes.fr ?

Annonces Jaunes est un portail du groupe Pages Jaunes. C'est un site généraliste avec une rubrique immobilière importante. Bien qu'il soit un portail encore jeune (création du site en janvier 2007), plus de 1,4 million d'internautes se rendent chaque mois sur la rubrique immobilière d'annoncesjaunes.

A ce jour, annoncesjaunes est le seul site de petites annonces qui permet d'avoir une audience complémentaire par une double visibilité avec www.pagesjaunes.fr.

L'offre annoncesjaunes pour les professionnels de l'immobilier ?

Notre Plus est de proposer depuis mai 2009 une offre unique, « le Pack Vitrine », qui permet un nombre d'annonces illimitées sur annonces

jaunes.fr et une vitrine composée de 6 photos du portefeuille du professionnel sur pagesjaunes.fr. Le professionnel a donc une visibilité très importante et bénéficie de la notoriété de pagesjaunes.

Pour exemples, quelques chiffres indiquent l'importance de notre portail : Pagesjaunes.fr est le 6^{ème} site le plus consulté de France, le 1^{er} site dédié à la recherche de professionnels et il enregistre 14,9 millions de visiteurs uniques par mois.

Aujourd'hui, 38% des Français en recherche d'une agence immobilière utilisent le service pagesjaunes.

Numéro utile :

Service commercial

04 42 72 13 00

MOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS : COMMUNICATION DE LA VILLE DE MARSEILLE

La ville de Marseille a engagé une démarche active de mobilisation du parc des logements vacants.

Par délibération du Conseil municipal du 16 juillet 2007, les logements dont la vacance est supérieure à 5 ans ont été assujettis à la taxe d'habitation. Parallèlement à cette décision, la Ville a décidé de renforcer son action après concertation avec différents partenaires - l'UNPI, la FNAIM, l'UNIS, la CCI, en développant un dispositif d'assistance - conseil gratuit auprès des copropriétaires et d'aides spécifiques. Le but de ces mesures est d'aider ces derniers à trouver des solutions adaptées à la remise sur le marché de leurs logements.

Ainsi, en application de la délibération du 15/12/08, une préfiguration de ce dispositif a été mise en place sous forme d'une étude action expérimentale d'un an sur un secteur précis du centre-ville (1er et 6ème arrdt de Marseille). Cette mission, confiée au PACT des BdR en lien avec le cabinet TDI, a pour objectifs :

- d'identifier et caractériser le gisement de logements vacants captables, à partir du fichier de la DGI et d'une enquête directe auprès des propriétaires (questionnaires, visites sur site, contacts avec les professionnels de l'immobiliers)
- de répondre à la demande des propriétaires susceptibles de remettre leur bien sur le marché par le biais, d'une réhabilitation, d'une remise en location sans travaux ou d'une vente qui pourraient bénéficier des dispositions du chèque premier logement

Une équipe du PACT est à la disposition des propriétaires pour les aider à construire leur projet :

- les informer sur les dispositifs d'aide financière mobilisables et sur les déductions fiscales possibles,
- les aider à définir un programme de travaux pérennes correspondants aux normes en vigueur,
- les aider à monter les différents dossiers de financement,
- leur proposer des dispositifs de garanties locatives.

Pour être efficace, ce dispositif nécessite une parfaite compréhension et un partage des objectifs recherchés. La ville de Marseille met à disposition des professionnels et de leurs clients un numéro de téléphone utile :

PACT 13 :

Agence de Marseille

Tél : 04 91 11 06 00

agence-marseille @pact-arim13.org

L'AMEPI, ASSOCIATION DES MANDATS EXCLUSIFS DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

L'AMEPI a été créée à l'instar de toutes les plus grandes organisations immobilières de France (FNAIM, SNPI, UNIS, ERA, SOLVIMO, CENTURY 21...).

Cet outil de prise de mandat exclusif devra se mettre en place dans nos différents bassins d'activité.

A ce jour, il est en création pour la zone de Marseille (statuts) ; des représentants de la fnaim seront présents au conseil d'administration.

Cette nouvelle association doit nous permettre de continuer à développer nos parts de marché en regroupant l'ensemble des professionnels de la transaction immobilière.

en bref

Formations professionnelles

- 06/11 : Actualité juridique et jurisprudentielle en matière de baux d'habitation.

Lieu : Marseille - Centre affaire les Arnavaux

- 19/11 : Communiquer au-delà des mots - les formes cachées du langage.

Lieu : FNAIM 13 - Marseille 6^{ème} arrdt

- 03/12 : La crise, l'ennemi utile.

Lieu : FNAIM 13 - Marseille 6^{ème} arrdt

Bienvenue aux nouveaux administrateurs

Martine ANASTASIOU

Immobilière ANASTASIOU (Aix-en-Provence)

Bruno BAILLE

Agence Baille Entreprise Expertise (Aix-en-Provence)

Fabrice FIGARELLA

GIM (Marseille 6^{ème} arrdt)

Bienvenue aux nouveaux adhérents

Karen DENIZON, Le Kabel (Marseille - 3^{ème})

Gabriel MASSELOT, Cie Financière de Pce (Aix-en-Provence)

Claude PAROLIN, Patrimonium Conseil (Meyreuil)

Carole RIJSBERMAN, Ag. Caniel (Bouc Bel Air)

Julie SARTOUS, TRESAR (Aix-en-Provence)

Corinne SAVONITTO -COSAV IMMO (Marseille 7^{ème})

Pierrick VIGLIANO, Pierrick Vigliano Immo (Marseille - 13^{ème})

Audrey VIGNOT, ABR Immo (Fuveau)

Carnet

Bienvenue à **Margot TOBIANA**, fille de Constance Imbert et de Michaël TOBIANA (Net Immo, Marseille) née le 23 mai dernier ainsi qu'à **Apolline GIRARD**, fille de Stéphanie GIRARD-MARTEL REISON et de Philippe GIRARD, née le 19 juillet (agence PMR, Marseille).

Félicitations à **Sophie GONZALEZ** et **Sébastien CASTELLA** (Cbt Castella et Gonzalez, Marseille) qui se sont unis le

événements

// 25 septembre 2009 - Marseille

FNAIM
13

L'Assemblée générale de la FNAIM 13 en images

C'est dans le cadre atypique du Fort St Jean, site d'accueil du MUCEM, que nous avons choisi d'organiser notre assemblée générale ainsi que le cocktail de fin de journée qui a réuni adhérents, partenaires privés et institutionnels de notre syndicat.

Le bureau de la FNAIM 13 tient à remercier particulièrement Denis Chevallier, Bruno Suzzarelli et Christian Lamothe de la Direction du MUCEM qui nous ont hébergé gracieusement.



Nos intervenants



Nos partenaires



Nos intervenants

Photo 1 : Le bureau de la FNAIM 13 avec Eric Damerio, Jean-Pierre Rouas, Henri Olive et Eric Doré

Photo 2 : Hervé Wattinne, Caroline Picard et Pascal Schori nous parlent de l'immobilier d'Entreprise

Photo 3 : Jean-Paul Boudignon (CGAIM)

Photo 4 : Danielle Servant, Adjointe au Maire de Marseille

Photo 5 : Yoël Cohen, administrateur FNAIM 13

Photo 6 : Patrick Siksik (Pdt FNAIM PACA) et Georges-Pierre Isaac (Pdt de la CGAIM)

Photo 7 : Jean- Luc Chauvin venu nous présenter le collectif «Mon Entreprise, ma Ville»

Photo 8 : Pascal Schori, Commission Conseil en Immobilier d'entreprises

Nos partenaires

Photo 9 : René Pallincourt et Jean-Pierre Rouas en compagnie de la Caisse d'Épargne

Photo 10 : Immosoft

Photo 11 : Notre partenaire Novalfi

Photo 12 : Notre partenaire Annonces jaunes.fr

Photo 13 : L'esplanade du MUCEM

Photo 14 : Michel Gasnal (Section Salon) et son épouse Valérie, entourés des Responsables commerciales Eurosud

Photo 15 : Jean-Pierre Rouas en compagnie de Danielle Servant et de Denis Chevallier (MUCEM)

Photo 16 : Jean-Pierre Rouas en compagnie du Crédit du Nord