

# L'ACTU immo

N°6  
Automne 2018



"Nice" mascotte  
de l'Immobilier Parent

Actualité | Information | Annonces immobilières | Bonnes adresses

## Le meilleur outil pour réaliser votre projet de vie !



Suivez-nous sur :



Magazine offert par :



PARENT

immobiliereparent.com



**Arnaud LAVIGNE**  
Conseiller immobilier  
des agences d'ISSY

C'est le rêve de tout jeune propriétaire : faire un pari sur l'avenir et acheter un bien dans un endroit qui prendra de la valeur dans quelques années. Mais en Île-de-France, rares sont encore les véritables occasions de réaliser une « affaire », tant les prix sont déjà élevés.

Pourtant, à l'aube du déploiement du **Grand Paris Express** (200 km de lignes de métro et **68 nouvelles gares**), de réelles plus-values sont possibles à long terme dans les villes comme Vanves, Issy Les Moulineaux, Châtillon, Clamart et même Malakoff ...

Il est vrai que nous n'avons jamais aperçu autant de grues dans ces communes. Nous ne comptons plus les projets de permis de construire, les constructions en cours, les programmes immobiliers et le nombre de logements en état futur d'achèvement actuellement proposés...

Même si le marché est porteur, il faut tout de même faire attention au prix proposé. Actuellement, certains vendeurs ont tendance à surévaluer la valeur de leur bien lors de sa mise en vente.

Les acquéreurs comparent ainsi le neuf et l'ancien, se rendent vite compte parfois qu'avec les frais de notaire (environ 7% contre 2% dans le neuf), les travaux à prévoir et les prix proposés dans l'ancien, il est préférable de se tourner vers le neuf.

Si vous vendez votre bien immobilier, ne faites pas cette erreur et demandez-nous conseil, nous sommes les mieux placés pour vous estimer à sa juste valeur votre bien. Nous vous remettrons gratuitement un audit de valeur vous permettant de justifier le montant proposé.

Venez discuter autour d'un café dans l'une de nos agences,

Nous vous souhaitons la bienvenue !

## Sommaire

Newletter Infos.....	03	Agence de Vanves.....	08
Agences d'Issy-Les-Moulineaux.....	04	Agence de Châtillon.....	10
Nos coup de cœur.....	06	Les bonnes adresses.....	12
Newletter Déco.....	07	Service Gestion - Location.....	14
		Newletter Rappel.....	17
		Quoi de Neuf ?.....	18

# Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) a remplacé l'ancien impôt de solidarité sur la fortune (ISF), désormais abrogé.



## ■ COMMENT CONNAÎTRE LE MONTANT À DÉCLARER À L'IFI ?

L'IFI est un impôt annuel sur la valeur de vos biens ou droits immobiliers. Il s'applique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 si votre patrimoine immobilier net taxable dépasse 1 300 000 €.

### Les biens à déclarer

Vous devez prendre en compte votre patrimoine immobilier, situé en France ou à l'étranger, ainsi que celui de votre conjoint, partenaire de PACS ou concubin notoire ainsi que celui de vos enfants mineurs.

Vos biens meubles (meubles, véhicules, bateaux...), vos actifs financiers (contrats d'assurance-vie, de capitalisation, comptes titres, épargne réglementée) ainsi que vos biens immobiliers affectés à votre activité professionnelle sont exonérés d'IFI.

Tous vos autres biens immobiliers sont imposables : résidence principale (après abattement de 30 %), résidence secondaire, immobilier locatif, titres de sociétés détenant de l'immobilier. Sont notamment imposables à l'IFI les parts de SCI, SCPI et OPCI, même lorsqu'elles sont détenues dans un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation.

Si certaines règles sont respectées, il est prévu des exonérations (totales ou partielles) pour les biens loués meublés, les bois et forêts, les parts de groupements forestiers et les biens ruraux donnés à bail à long terme.

## ■ CALCUL, DÉCLARATION ET OPTIMISATION DE L'IFI

Votre patrimoine immobilier net imposable est taxé à un barème progressif de 0,50 % à 1,50 %, le même que l'ISF.

Une fois l'impôt calculé, il est possible de le réduire de deux manières :

- Réaliser des dons aux oeuvres, procurant une réduction d'IFI de 75 % du don. Attention, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 la souscription au capital de PME, FIP ou FCPI ne procure plus de réduction d'IFI.
- Plafonner l'IFI par les revenus : l'IFI et l'imposition due au titre des revenus de l'année précédente ne peuvent pas excéder 75 % de vos revenus.

L'IFI est déclaré en même temps que l'impôt sur le revenu, avec des déclarations annexes. Contrairement à l'ISF, il n'y aura plus de déclaration spécifique (*ancien formulaire n°2725*) et l'échéance annuelle du 15 juin n'existe plus.

# Une équipe de professionnels à votre écoute



## Agence **MAIRIE D'ISSY**

15, Avenue Victor Cresson  
92130 ISSY LES MOULINEAUX

☎ **01 41 33 99 99**

issy@immobiliereparent.com

### **NOUS VOUS ACCUEILLONS :**

Du lundi au samedi  
de 9h30 à 12h30  
et de 14h00 à 19h00



Annick HUGET



Arnaud LAVIGNE



Sami OUERGHI



Alexis ARQUIER



Alain PAZ



Inès BINET



Nacer MEZIANI



## Agence **ISSY SEINE**

38, rue Jean-Pierre Timbaud  
92130 ISSY LES MOULINEAUX

☎ **01 55 95 88 88**

vds@immobiliereparent.com

### **NOUS VOUS ACCUEILLONS :**

Du lundi au samedi  
de 9h30 à 13h00  
et de 14h00 à 19h00



## ISSY LES MOULINEAUX

Parc Pic - Rénovation. 2 pièces de 38 m<sup>2</sup> en RDC - pièce de vie de 22 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte, sdb, wc séparé, chambre. Idéal investissement ou première acquisition. Nb lot : 9. Charges/an : 720 €. Honoraires charge vendeur. DPE : vierge

2 PIÈCES

210 000 €

Réf : 6550



## ISSY LES MOULINEAUX

3 pièces : entrée, séjour donnant sur balcon et espace vert de la copropriété, 2 chambres, une avec balcon, salle de bains et wc séparé. Cave. Double box en enfilade ! Proche RER C et futur gare Grand Paris ! Ecoles et commodités à proximité immédiate! Nb lot : 81. Charges/an 1732 €. Honoraires charge vendeur. DPE : E

3 PIÈCES

445 000 €

Réf : 4101



## MEUDON

Meudon limite Issy. Dans une résidence récente, 3 pièces avec jardin et terrasse de 117,7 m<sup>2</sup>, cave et parking. Ecoles, crèche, parc, commerces et transports à proximité. Nb lot : 81. Charges/an 1732 €. Prix hors honoraires : 528 000 €. Honoraires charge vendeur. DPE : E

3 PIÈCES

550 000 €

Réf : 87



## ISSY LES MOULINEAUX

4 pièces de 78.3 m<sup>2</sup> en étage, lumineux et traversant : entrée, séjour double de 30.65 m<sup>2</sup>, cuisine indépendante, 3 chambres, salle d'eau rénové, WC, nombreux rangements. Balcons filants à l'est et l'ouest. Nb lot : 200. Charges/an : 326 €. Prix hors honoraires : 620 000 €. Honoraires charge vendeur. DPE : D

4 PIÈCES

640 000 €

Réf : 6827



## ISSY LES MOULINEAUX

A deux pas du Métro Mairie D'Issy, le charme de l'ancien 1930 pour ce beau Duplex de 90 m<sup>2</sup> Carrez (114 m<sup>2</sup> au sol) au calme sans vis à vis, lumineux et traversant : séjour avec cheminée, grande cuisine (possibilité américaine), 3 belles chambres dont 1 suite parentale cave et 2 places de parking en option. Nb lot : 5. Charges/an : 1644. Prix hors honoraires : 759 000 €. Honoraires charges vendeur. DPE : D

4 PIÈCES

640 000 €

Réf : 3867

## VANVES

En plein centre ville et pourtant tellement calme, c'est un des atouts-maîtres de cette maison de ville en triplex, atypique : cuisine équipée ouverte sur séjour avec poêle à bois donnant une douceur de vivre à cet endroit, 2 chambres, salle de bains, salle d'eau, 2 wc, grenier, cave avec sol en béton, proche de toutes commodités, métro, PARIS ! Nb lot : 5. Charges/an 960 €. Honoraires charge vendeur. DPE : C



3 PIÈCES

510 000 €

Réf : 6807



## VANVES

Superbe 4 pièces avec séjour sur terrasse de 17 m<sup>2</sup> exposée sud-Ouest et sur jardin (8 m<sup>2</sup>), au calme, 3 chambres avec placards-penderies en double-exposition, salle d'eau, salle de bains, cave, grand parking en sous-sol, proche gare métro, sectorisé collège Michélet et Lycée. Nb lot : 113. Charges/an 1832 €. Honoraires charge vendeur. DPE : C

4 PIÈCES

667 000 €

Réf : 6745

# Envie d'une cuisine conviviale, pratique et fonctionnelle ? Voici quelques secrets...

La cuisine ouverte ne cesse de séduire. Formant un tout sur le salon ou la salle à manger, elle est à la fois conviviale, pratique et fonctionnelle. Bien plus qu'un simple espace pour cuisiner, on s'y retrouve pour échanger en famille, discuter - sans être isolé - avec ses invités et partager de savoureux moments. Pour conserver son statut de pièce hautement convoitée, elle se doit d'être parfaitement étudiée et pensée.



se doit d'être, en amont, bien pensé et se diviser en trois pôles d'activités : préparation, cuisson et lavage. Quant au rangement, il n'y en a jamais assez. Optimisez l'espace et dédiez une zone pour chaque élément.

La cuisine doit être impeccable et ça passe aussi par le choix de matériaux de qualité. Enfin, l'électroménager se doit d'être performant, silencieux, beau, ou à défaut, cachés derrière les façades

## ■ UN BAR OU UN ÎLOT ?

Appréciés pour séparer visuellement la cuisine des autres pièces, le bar ou l'îlot sont de plus en plus utilisés. En fonction de ses besoins, ils offrent, chacun, différentes prestations.

Facile à installer, le bar permet en un tour de main de séparer l'espace tout en offrant un plan de travail supplémentaire.

Il s'adapte à tous types de surfaces et se veut convivial. Un véritable atout pour ses soirées entre amis. L'îlot, lui se veut, quant à lui, plus familial. Tout en un, on y cuisine, on y prend ses repas, on y travaille... C'est le point central de la maison. Toutefois, il demande quelques travaux pour son installation et ne s'adapte pas toujours aux habitations anciennes.

## ■ UNE CUISINE OUVERTE PARFAITEMENT ÉQUIPÉE

Qui dit cuisine ouverte, dit nuisance sonore, olfactive et visuelle. Pour y remédier, l'agencement

de meubles. Le choix d'une hotte ultra aspirante sera nécessaire pour absorber les odeurs.

## ■ SOIGNER SA DÉCORATION

Imaginée comme un prolongement du salon ou de la salle à manger, la cuisine est aussi un espace de vie qui se doit d'être parfaitement décoré.

Le choix des meubles, du plan de travail, de la crédence, des accessoires, n'est pas à prendre à la légère dans le cas d'une cuisine visible de tous. Côté couleur et style, pensez à choisir quelque chose d'harmonieux. Il est important de « l'assortir » au reste de la maison.

Enfin, selon une étude menée par Opinion Way, les Français souhaiteraient changer de cuisine en moyenne tous les 14 ans, alors veillez à sélectionner un modèle intemporel.

Une équipe de professionnels  
à votre écoute



## Agence de **VANVES - MALAKOFF**

9, rue Jean Bleuzen

92170 VANVES

☎ 01 47 36 06 05

vanves@immobiliereparent.com

### **NOUS VOUS ACCUEILLONS :**

Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 19h00

Le samedi à partir de 9h30



Gilles PARENT



Nice TOUMITIOU



Delphine DUBOIS



Kévin STUDER



Thibaud MORAIN



**COUP DE CŒUR**

## VANVES

3P idéalement situé : entrée, séjour avec balcon et vue dégagée, cuisine indépendante, deux chambres au calme dont une avec balcon, un dressing, une salle d'eau, un wc et une cave. En bon état! A proximité des commodités et transports. Nb lot : 71. Charges/an : 2920 €. Honoraires charge vendeur. DPE : E

3 PIÈCES

**398 000 €**

Réf : 6801



**EXCLUSIVITÉ**

## VANVES

5P avec 3 chambres, séjour exposé Sudest, cuisine américaine possible, modulable, dans un immeuble récent, idéalement situé, proche ligne 13 et toutes commodités. Cave, parking, quelques travaux à prévoir ! Un vrai potentiel à exploiter ! Nb lot : 72. Charges/an : 2800 €. Honoraires charge vendeur. DPE : D

5 PIÈCES

**474 000 €**

Réf : 6809



**EXCLUSIVITÉ**

## VANVES

Appartement familial, LUMINEUX, idéalement situé proche métro 13, commerces, crèche, écoles, 4 pièces, dont belle et grande pièce à vivre sur balcon, cuisine sur balcon et 3 chambres, très bon état ! Nb lot : 151. Charges/an : 2868 €. Honoraires charge vendeur. DPE : D

4 PIÈCES

**564 500 €**

Réf : 6749



**RARE**

## VANVES

Maison avec séjour et cuisine ouverte, le tout donnant sur une terrasse. A l'étage, 1 grande chambre, salle d'eau avec WC, bureau. 1 suite parentale avec baignoire apparente. Au s-sol, buanderie + bureau facilement aménageable en studio indépendant ! Jardin. Sectorisée collège Michelet ! Honoraires charge vendeur. DPE : C

MAISON

**1 115 000€**

Réf : 3910

Une équipe de professionnels  
à votre écoute



## Agence de **CHÂTILLON - MONTRouGE**

170, Avenue de Paris

92320 CHÂTILLON

☎ 01 46 57 07 07

chatillon@immobiliereparent.com

### **NOUS VOUS ACCUEILLONS :**

Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 19h00

Le samedi à partir de 9h30



Jean-Luc BATONI



Pascale POIRIER



Thierry GRIGNE



Thierry PROUET



RARE

## CHÂTILLON

Entre centre ville et les transports - Belle Maison Familiale entièrement rénovée et ravallée avec de superbes volumes. Nombre de lots : 36. Charges/an : 3600 €. Honoraires charge vendeur. DPE : C

MAISON

1 320 000 €

Réf : 2795

## CHÂTILLON

5 mn métro 1 : lumineux 3P avec séjour ouvert sur vaste terrasse de 37 m<sup>2</sup>, cuisine à l'américaine, 2 chambres, salle de bains et de nombreux rangements. Cave et parking extérieur. En parfait état. Prix hors honoraires : 354 000 €. Honoraires charge vendeur. Charges annuelles : 2 000 €. DPE : E



COUP DE CŒUR

3 PIÈCES

354 000 €

Réf : PP170

EXCLUSIVITÉ



## CHÂTILLON

Au 1<sup>er</sup> étage d'une petite résidence 4/5P de 79.02 m<sup>2</sup> lumineux et traversant : entrée, double séjour 27 m<sup>2</sup> avec balcon, 3 chambres, cuisine indépendante, SDB, dégagement, placards et wc. Cave Possibilité d'acheter un garage dans la résidence. Honoraires charge vendeur. Nb lots : 31. Charges/an : 3276 €. DPE : E

4/5 PIÈCES

390 000 €

Réf : 3789

# Les Bonnes Adresses

## ■ 92170 VANVES

- 1- **Pressing** - Qualité pressing  
55, rue Jean Jaurès
- 2- **Opticien** - Krys  
62/64 rue Raymond Marcheron
- 3- **Boulangerie** - La Fournee Vanveenne  
2 rue Barbès/Rue Jean Bleuzen
- 4- **Boulangerie** - Boulangerie du Plateau  
44, rue Jean Jaurès
- 5- **Tapissier** - Pierron Décoration  
87, Rue Jean Bleuzen
- 6- **Brasserie** - Oh ! divin  
54, rue Jean Bleuzen
- 7- **Brasserie** - Le Bristol  
21, Rue Jean Bleuzen
- 8- **Bar à vin** - L'antré Divin  
6, rue Louis Blanc
- 9- **Coiffeur** - Aux couleurs de Julia  
3 rue Ernest Laval
- 10- **Pharmacie** - Univers pharmacie  
32, rue Auguste Comte.
- 11- **Coiffeur** - Aux métamorphoses  
37, rue Auguste Comte
- 12- **Fleuriste** - Fleur Edenfor  
71, rue Jean Jaurès
- 13- **Pharmacie** - Pharmacie Burbot  
24, Rue Jean Bleuzen.
- 14- **Opticien** - Optic 2000  
55, rue Jean Jaurès
- 15- **Prêt à porter** - Vanv'en Poupe  
1, place du M. de Lattre de Tassigny

## ■ 92130 ISSY LES MOULINEAUX MAIRIE

- 1- **Restaurant** - Restaurant Al San Marco  
31, avenue Victor Cresson
- 2- **Boulangerie** - Aux traditions d'Issy  
14 Rue de l'Abbé Derry
- 3- **Fenêtres** - Stores 19  
43, rue Pierre Brossolette,
- 4- **Boulangerie Pâtisserie** - Maxime Ollivier  
18, avenue Victor Cresson
- 5- **Bijouterie** - La Gerbe d'Or  
54, rue du Général Leclerc
- 6- **Location voiture** - Avis Location voiture  
7 bis Rue Ernest Renan
- 7- **Supermarché** - Casino Shop  
16, rue Ernest Renan
- 8- **Boulangerie** - Boulangerie Blavette  
2, rue Ernest Renan
- 9- **Supermarchés** - Carrefour City  
11, rue Ernest Renan  
14, boulevard Voltaire  
5, avenue Victor Cresson
- 10- **Fleuriste** - Happy Fleurs  
9 Boulevard Voltaire
- 11- **Pressing** - Issy Pressing  
36 rue Ernest renan
- 12- **Imagerie Médicale** - Centre Imagerie Renan  
31, rue Ernest renan
- 13- **Boulangerie Pâtisserie** - Fournée des Isséens  
36, rue Ernest renan
- 14- **Assurance** - Agence MMA  
8, boulevard Voltaire



**PET'S PARADISE**  
LE PARADIS DES ANIMAUX DE COMPAGNIE

**SALON DE TOILETTAGE**

7, rue Louis Blanc (Place de l'Église) - 92170 Vanves  
**Tél. 01 46 62 12 26** [petsparadise.vanves@gmail.com](mailto:petsparadise.vanves@gmail.com)



Pour trouver  
votre mag !

■ **92130 ISSY LES MOULINEAUX  
VAL-DE-SEINE**

- 1- **Opticien** - Jean Lucas Opticien  
15, allée Sainte Lucie  
Cdans le centre commercial 3 moulins
- 2- **Restaurant** - Shogun  
49 rue Jean Pierre Timbaud
- 3- **Coiffeur** - Air du Temps  
9 rue Jean Pierre Timbaud
- 4- **Restaurant** - Toscanini  
32 rue Jean Pierre Timbaud
- 5- **Institut de beauté** - DS Beauté  
38 rue Jean Pierre Timbaud
- 6- **Coiffeur** - Coiffeur Arthuro Contis  
24 rue du Viaduc à ILM
- 7- **Boulangerie** - Boulangerie L'Isséenne  
32, rue Jean Pierre Timbaud
- 8- **Promoteur** - L & P Immobilier  
63, av Victor Cresson
- 9- **Caviste** - Chemin des Vignes  
113 bis, av de Verdun

## Les Bonnes Adresses

■ **92320 CHÂTILLON**

- 1- **Coiffeur** - Jo Matelli  
184 Av. de Paris
- 2- **Boulangerie** - Boulangerie La Renaissance  
184 bis, avenue de Paris
- 3- **Cordonnerie** - Cordonnerie de la Mairie  
4, rue de la Gare
- 4- **Institut de beauté** - Natur' Esthétique  
1-3 Rue de la Mairie
- 5- **Magasin Bio** - La Fontaine Bio  
3, rue de la Mairie
- 6- **Salon de Thé** - Bergamote et Grain de Café  
30, rue de la Mairie
- 7- **Caviste** - Les Caves Nysa  
34 Rue de la Mairie
- 8- **Boulangerie** - Boulangerie Besnier Gilles  
45, rue Gabriel Péri
- 9- **Fromagerie** - Fromagerie Co  
16, rue de la Mairie
- 10- **Opticien** - Optic 2000  
48, rue Gabriel Péri
- 11- **Coiffeur** - Mérina Lucci  
13, rue Gabriel Péri
- 12- **Cordonnerie** - Cordonnerie Serrurerie AFL  
20, rue Gabriel Péri
- 13- **Boutique cadeaux** - Alfred Jeux Et Créations  
14 rue de la gare
- 14- **Opticien** - Opticien Vue d'Ici  
3, rue de la Mairie
- 15- **Supermarché** - Carrefour City  
53, boulevard de Vanves

**E.D.I.** *Cabinet d'Expertises  
& Diagnostics Immobiliers*

**CABINET D'EXPERTISES - DIAGNOSTICS IMMOBILIERS - VENTES / LOCATIONS**

203, avenue Jean Jaurès  
92140 CLAMART

contact@e-d-i.fr

**Tél. 01 41 90 67 85**

**www.edi-diagnostics.fr**

# Une équipe de professionnels à votre écoute



## Service **GESTION - LOCATION**

15, Avenue Victor Cresson  
92130 ISSY LES MOULINEAUX

☎ **01 41 33 99 99**

[location@immobiliereparent.com](mailto:location@immobiliereparent.com)

### **NOUS VOUS ACCUEILLONS :**

Du lundi au samedi  
de 9h30 à 12h30 et de 14h00 à 18h30



Cathy RODRIGUES



Clément CERQUEIRA



Mélanie CACHAIN



Merwan METAYER



## MALAKOFF

STUDIO, proche Gare de Clamart, au rez-de-chaussée, calme, composé d'une pièce principale, une cuisine US, une salle d'eau et un WC séparé. Disponible. Honoraires locataire : 294 € dont EDL 59 €, provision charge : 30 € avec regul annuelle. DG : 550 €. DPE : E

STUDIO

**580 €**

Réf : 6812



## VANVES

STUDIO MEUBLÉ, proche Parc Pic, métro 12 et commerces, chauffage et eau chaude collective, au 2ème étage avec ascenseur : entrée avec placard, pièce principale sur balcon, cuisine US aménagée et équipée et salle de bains avec WC. Honoraires : 332 € dont EDL 67 €. Provision charges : 80 € avec regul annuel. DG : 615 €. DPE : D

STUDIO

**695 €**

Réf : 6824



## MALAKOFF

2P à deux pas du métro 13 et commerces, au 2<sup>ème</sup> étage avec ascenseur : entrée avec placard, séjour sur balcon, cuisine aménagée et équipée, chambre avec placard sur balcon, salle de bains et WC. Parquet. Cave et Box. Honoraires locataire : 660 € dont EDL 132 €. Provision charge : 100 € avec regul annuelle. DG : 873 €. DPE : D

2 PIÈCES

**960 €**

Réf : 603



## VANVES

2P proche métro 12 et 13, commerces, calme, au 1<sup>er</sup> étage avec ascenseur : entrée avec placard, séjour sur balcon, cuisine ouverte, chambre avec dressing, salle de bains, WC et dégagement. Honorair. Provision charge : 95 € avec regul annuel. DG : 954 €. DPE : E

2 PIÈCES

**1 048 €**

Réf : 774



## CHÂTILLON

3P, proche Tramway T6, au 1<sup>er</sup> étage avec ascenseur : entrée avec placard, séjour sur balcon, cuisine aménagée, 2chambres dont une avec placard, salle de bains, wc séparé, dressing et dégagement. Cave et Box. Honoraires locataire : 990 € dont EDL 198 €, provision charge : 75 € avec regul. annuelle. DG : 1001 €. DPE : D

3 PIÈCES

**1 075 €**

Réf : 1092



## VANVES

3P, proche transports et commerces, au 3<sup>ème</sup> étage avec ascenseur : entrée avec placard, séjour de 22 m<sup>2</sup> sur balcon, cuisine indépendante, 2 chambres, salle de bains, wc. Cave et parking. Honoraires : 1005,30 € dont EDL 201 €. Provision charges : 150 € avec regul annuelle. DG : 1260 €. DPE : D

3 PIÈCES

**1 410 €**

Réf : 1050

*Propriétaires,  
la location de votre bien immobilier  
n'est pas un jeu d'enfant...*

## CONFIEZ LA GESTION LOCATIVE DE VOTRE BIEN À UN PROFESSIONNEL

- Garantie des loyers impayés
- Formalités administratives
- Gestion des locataires
- Gestion fiscale
- Gestion Technique

LIBRE OU OCCUPÉ

COMMERCE

IMMEUBLE



# PARENT

AGENCE IMMOBILIERE

Conseiller immobilier de famille depuis 1970

15, avenue Victor Cresson  
92130 Issy-les-Moulineaux

 **01 41 33 99 99**

[immobiliereparent.com](http://immobiliereparent.com)



AGENCES  
RÉUNIES  
ÉQUIPEMENT D'IMMOBILIER

FNAIM

# Bailleurs, avez-vous pensé à régulariser les charges locatives ?

Le propriétaire d'un logement peut récupérer, en plus du loyer, une partie des charges qu'il règle chaque année pour le bien qu'il loue. S'il ne respecte pas ses obligations, le locataire peut demander des comptes à la justice.



Le bailleur peut récupérer, en plus du loyer, une partie des charges qu'il règle chaque année pour le logement qu'il donne en location.

Ce sont les « charges récupérables » ou « charges locatives ».

Elles doivent être payées par le locataire, comme convenu dans le bail signé, généralement, sous forme de provisions mensuelles. Le bailleur doit alors procéder à une régularisation annuelle auprès de son locataire.

Attention, s'il ne respecte pas ses obligations, le locataire peut le mettre en demeure de s'exécuter, voire demander des comptes devant la justice.

## ■ QUELLES SONT LES CHARGES QUE LE BAILLEUR PEUT RÉCUPÉRER ?

Le locataire est en droit d'obtenir du bailleur la justification des charges qu'il paye, aussi bien pour les provisions que pour les régularisations. À défaut, il est en droit de lui demander le remboursement des sommes indûment payées.

Il s'agit notamment de l'eau froide, de l'eau chaude et du chauffage collectif, de l'entretien des parties communes, des ascenseurs, de l'élimination des rejets, de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, d'une partie de la rémunération des gardiens et concierges, etc.

## ■ QUAND LE BAILLEUR DOIT-IL PROCÉDER À LA RÉGULARISATION ?

Hormis pour la colocation ou un bail meublé - pour lesquels un forfait de charges non régularisable peut être prévu dans le contrat -, le propriétaire doit faire chaque année, à la date prévue dans le bail, la balance entre les provisions que son locataire a versées et les charges récupérables réellement dues, sur la base des comptes définitifs (notamment ceux établis par le syndic en copropriété).

Un mois avant cette régularisation, il doit adresser un décompte au locataire distinguant les différents postes de charges (ascenseur, entretien, ordures ménagères...).

Si le bailleur n'a pas régularisé les charges, il peut réclamer le solde qui lui serait dû pendant trois ans à compter de la date où la régularisation aurait dû être faite. Mais le locataire pourra exiger dans ce cas la mensualisation de ce solde.

# Quoi de Neuf ?



## MONTROUGE

Situé aux Portes de Paris, à 300 mètres de l'Avenue de la République, une belle adresse à l'architecture contemporaines, venez découvrir ce charmant 2 pièces. Date de livraison : 4<sup>ème</sup> trimestre 2018. DPE : vierge

2 PIÈCES

**390 660€**

Réf : Monterubio



## VANVES

Résidence de standing de 24 logements. Appartement 3 pièces de 68 m<sup>2</sup> en double exposition. Séjour donnant sur terrasse. Idéal pour jeune couple avec enfant. .Date de livraison : 2<sup>ème</sup> trimestre 2020. Copropriété de 50 lots. DPE : vierge

3 PIÈCES

**525 000 €**

Réf : 3738



## VANVES

A la limite d'Issy Les Mlx - Résidence de standing de 17 logements. 4P de 81.45 m<sup>2</sup> avec jardin de 82 m<sup>2</sup>. Entrée, séjour avec cuisine américaine à aménager, 3 chambres, salle de bains, salle d'eau, wc. Parking. Date de livraison : 1<sup>er</sup> trimestre 2020. Quartier Eglise Saint Rémy. DPE : vierge

4 PIÈCES

**600 000 €**

Réf : 6764



## VANVES

Dans un programme à l'architecture contemporaine, 13 logements dans un havre de paix et pourtant en plein centre ville. Esthétisme et prestation de grande qualité. Date de livraison : 1 trimestre 2020. DPE : vierge

4 PIÈCES

**NOUS CONSULTER**

Réf : LELODGE



Crédit: Photo : Jacob Lund / Fotolia. Création : BABEL

## Les grandes décisions se prennent rarement seul.

Dans la vie, réaliser ses rêves se fait d'instinct. Mais pour s'engager dans un crédit immobilier, mieux vaut être bien accompagné. Chez CAFPI, vous bénéficiez d'un suivi sur mesure, assuré par un courtier expert dédié à votre projet.

# CAFPI %

VOTRE PROJET NOUS ENGAGE

PRÊTS IMMOBILIERS • ASSURANCES EMPRUNTEURS • REGROUPEMENT DE CRÉDITS

### CAFPI PARIS ALÉSIA - 01 42 18 15 15

48 rue d'Alésia 75014 - paris14@cafpi.fr



UN CRÉDIT VOUS ENGAGE ET DOIT ÊTRE REMBOURSÉ. VÉRIFIEZ VOS CAPACITÉS DE REMBOURSEMENT AVANT DE VOUS ENGAGER.

« Aucun versement de quelque nature que ce soit ne peut être exigé d'un particulier, avant l'obtention d'un ou plusieurs prêts d'argent. » « Pour tout prêt immobilier, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours ; l'achat est subordonné à l'obtention du prêt ; s'il n'est pas obtenu, le vendeur doit rembourser les sommes versées. » CAFPI S.A., siège social : 28, route de Corbeil - 91700 Sainte-Geneviève-des-Bois - Tél. 01 69 51 00 00 - E-mail : cafpi@cafpi.fr - S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 572 500 euros - SIREN N° 510 302 953 - RCS ÉVRY N° DE GESTION 2009 B 00365 - CODE APE 6619 B - ORIAS 09047385 - RCI0B N° 57437750 - Courtier en opérations de banque et en assurance Membre de l'APIC, Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits - Retrouvez l'ensemble de nos partenaires bancaires sur [www.cafpi.fr](http://www.cafpi.fr).

MEMBRE DE L'



# Combien vaut mon bien immobilier ?

**SERVICE  
GRATUIT  
RAPIDE**



**J'estime en ligne  
en quelques clics sur**

**immobiliereparent.com**



**PARENT**

**47**

**ANNÉES  
d'expérience**

**11016**

**TRANSACTIONS  
réalisées**