

Loi SRU

Elle fait l'objet d'une publication au Journal Officiel du 14 décembre 2000.

Au-delà de sa disposition emblématique, qui consiste à prévoir que chaque commune d'une certaine importance devra accueillir au moins 20 % de logements sociaux, ce texte comporte plusieurs mesures susceptibles de vous intéresser, que vous soyez locataire, propriétaire, ou à la recherche d'un logement. Revue de détails de ces nouveautés.

7 jours pour réfléchir

Tout acquéreur d'un logement ancien disposera d'un délai de réflexion de 7 jours, après la signature de la promesse ou du compromis de vente, pendant lequel il pourra se rétracter, sans aucune pénalité pour lui.

Cette disposition s'appliquait déjà pour l'achat dans le neuf, notamment dans le cadre d'un achat sur plan ;

Elle est donc désormais étendue à l'ancien.

La loi nouvelle prévoit en plus qu'aucune somme ne pourra être versée par l'acquéreur avant l'expiration de ce délai de 7 jours, sauf si l'opération est négociée par un professionnel disposant d'une garantie financière (notamment un agent immobilier) : mais dans ce cas, si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, les sommes devront lui être impérativement remboursées dans un délai maximum de 21 jours à compter du lendemain de la rétractation.

Interdiction des offres d'achat avec versement d'une somme d'argent

Toujours à compter du 1er juin 2001, seront interdites les offres d'achat (parfois également dénommées "promesse unilatérale d'achat", "promesse d'achat", voire même simplement "offre de prix") pour lesquelles il sera exigé ou reçu de l'acquéreur un versement quelconque.

Cette disposition est destinée à mettre fin à la pratique d'enchères sur la vente d'un bien, qui peut parfois favoriser une certaine spéculation.

Le droit à un logement décent

Sont désormais insérées dans la loi du 6 juillet 1989 (celle qui s'applique à la grande majorité des locataires hors meublés notamment), des dispositions qui obligent le propriétaire à fournir à son locataire un logement décent, répondant à des normes minimales de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Ces normes seront fixées par un décret qui doit être publié avant la fin de cette année.

Si le logement ne répond pas à ces normes, le locataire pourra demander au propriétaire la mise en conformité ; à défaut d'accord, il pourra demander l'arbitrage du juge, qui pourra, le cas échéant, fixer les travaux à faire exécuter. Si cela n'est pas fait, le juge pourra alors même réduire le montant du loyer. Le tout évidemment, sans que cela remette en cause le contrat de location en cours.

Cette disposition sera applicable dès que le décret précité aura été publié.

Favoriser la concertation locataires-propriétaires

Jusqu'à présent, la commission départementale de conciliation pouvait intervenir pour régler les différents entre locataires et propriétaires, en matière de hausse de loyer.

Cette commission voit sa compétence élargie au règlement des petits litiges individuels portant sur l'état des lieux, le dépôt de garantie, les charges et les réparations locatives. L'idée est de tenter de régler les problèmes sans avoir à aller devant les juges.

Rappelons que cette commission, composée de représentants des bailleurs et des locataires, siège à la préfecture et peut être saisie aussi bien par le locataire que par le propriétaire.

Protéger les locataires en cas de vente par lots

Cette disposition concerne les locataires dont le logement appartient à un bailleur dit institutionnel (du type banque, compagnie d'assurance, mutuelle, ...).

Si un tel bailleur décide, dans un même immeuble, de mettre en vente plus de 10 logements, et donne congé pour cela à ses locataires, ceux-ci pourront proposer à leur bailleur de conclure un nouveau bail d'une durée inférieure à celle normalement applicable, c'est-à-dire 6 ans.

Ce nouveau contrat devra être conclu au plus tard 4 mois avant l'expiration du bail en cours, lorsqu'il arrivera à expiration, il sera résilié de plein droit. Jusqu'à présent, dans une telle situation, les locataires avaient seulement le choix entre se porter acquéreur de leur logement (ce qu'ils peuvent toujours faire) ou partir.

Ils ont désormais un choix supplémentaire.

Améliorer le fonctionnement des copropriétés

Plusieurs dispositions de la loi SRU visent à permettre un meilleur fonctionnement des copropriétés. On signalera notamment la mise en place d'une procédure simplifiée de recouvrement des charges impayées (avec notamment la possibilité de saisir les loyers des copropriétaires-bailleurs qui ont des dettes vis-à-vis de la copropriété), l'obligation faite au syndic de tenir un carnet d'entretien de l'immeuble (dont le contenu sera déterminé par décret à paraître d'ici juin 2001), et enfin, l'obligation de mettre en concurrence des entreprises au-delà d'un certain montant de travaux voté par l'assemblée générale.

Congé pour vente et loi Carrez

Sur ce point, la loi SRU met fin à une question qui était la suivante :

le propriétaire qui donne congé à son locataire afin de mettre en vente son logement, doit-il mentionner dans ce congé, la superficie du logement, dans les conditions de la loi "Carrez" ? Autrement dit, est-ce une condition de validité du congé ?

La réponse est enfin claire, et elle est négative : le propriétaire qui donne un congé pour vente n'a pas l'obligation d'indiquer dans ce congé la superficie du logement mis en vente.

Cette superficie sera donc mentionnée dans les actes qui suivront, c'est-à-dire soit la promesse de vente, soit l'acte notarié.

Rappelons que la loi Carrez ne s'applique qu'aux logements qui sont situés dans une copropriété.

DIAGNOSTIC PLOMB ET SATURNISME

Tout propriétaire d'appartement ou maison individuelle construit avant 1948 et situé dans une zone à risque d'accessibilité au plomb délimitée par la Préfecture doit fournir un diagnostic d'accessibilité au plomb dans les peintures lors du compromis.

loi n °98 -657 du 29/07/1998 (article 53).

Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat.

Validité du diagnostic : 1 an.

DIAGNOSTIC TERMITES ET PARASITES

Les dégâts causés par les insectes xylophages, les mères (et autres champignons) touchent essentiellement une trentaine de départements mais s'étendent de plus en plus sur tout le territoire français.

La loi termite n °99-471 du 8 juin 1999 et le décret termite n °2000-613 du 3 juillet 2000 impose une indépendance totale entre, d'une part, les personnes chargées d'un diagnostic des états parasitaires et d'autre part, les entreprises chargées du traitement.

Il est obligatoire dans les zones classées à risques par arrêté préfectoral et conseillé par les notaires sur les autres départements.

Le diagnostic doit avoir moins de 3 mois au moment de l'acte authentique.

DIAGNOSTIC AMIANTE

Informations à propos du décret 2002-839 du 03 Mai 2002, applicable à partir du 01 septembre 2002. L'interprétation de ce décret concernant l'amiante peut poser quelques problèmes, une circulaire* est en cours de rédaction pour lever ces difficultés.

Sont concernés, les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Le "constat amiante" s'applique aux maisons individuelles et aux appartements (hors parties communes) lors des transactions.

Il s'agit dans cette opération de localiser et d'évaluer l'état de conservation des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante tels que : flocage, calorifugeage, faux plafond, les cloisons intérieures, les revêtements de sol, les joints, les canalisations, etc.

Le terme officiellement reconnu est le "repérage étendu" des matériaux visibles et accessibles en superficie et sans destruction.

Les maisons individuelles et les parties privatives des immeubles collectifs d'habitation (traduire les appartements d'habitation) doivent bénéficier de ce repérage des matériaux pouvant contenir de l'amiante.

Ce repérage sera produit lors de la promesse d'achat ou de vente et à la signature de l'acte de vente d'un immeuble dans ce cas ce repérage amiante s'intitulera constat indiquant la présence d'amiante (art. 176 _ loi SRU).

Le "dossier technique amiante" s'applique aux autres biens immobiliers lors des transactions

Ex. locaux commerciaux, bureaux, parties communes, etc.

Ce "dossier technique amiante" comporte un repérage étendu identique au "constat amiante".

Le dossier technique doit être constitué et tenu à jour par le propriétaire de l'immeuble tel qu'il est défini par le décret 2001-840.

Seuls les propriétaires de maisons individuelles ou d'appartements d'habitation sont exonérés de cette obligation.

Les syndicats de copropriété sont donc tenus d'établir ce dossier technique amiante pour les parties communes.

En cas de vente de l'immeuble assujéti à l'établissement d'un dossier technique amiante, celui-ci sera joint à la promesse ou à l'acte de vente.

DIAGNOSTIC ELECTRICITE

Décret n°2008-384 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation a été publié le 22 avril 2008 , entrée en vigueur au 1er Janvier 2009.

Une installation ancienne, défectueuse ou non réglementaire peut présenter de graves dangers, tant pour l'habitat que pour l'habitant et son environnement.

La loi dit qu'en cas de vente d'un bien immobilier comportant une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, un diagnostic de l'installation devra être annexé à l'acte authentique.

A défaut aucune mesure d'exonération des vices cachés ne pourra être stipulée dans l'acte de vente.

Sont concernées tous biens à usages d'habitation et leurs dépendances mis en vente et équipés d'une installation intérieure d'électricité de plus de 15 ans.

La validité du diagnostic de l'installation intérieure d'électricité est fixée à 3 ans.

DIAGNOSTIC GAZ

Une installation ancienne, défectueuse ou non réglementaire peut présenter de graves dangers, tant pour l'habitat que pour l'habitant et son environnement.

La loi dit qu'en cas de vente d'un bien immobilier comportant une installation intérieure de gaz naturel, un diagnostic de l'installation devra être annexé à l'acte authentique.

A défaut aucune mesure d'exonération des vices cachés ne pourra être stipulée dans l'acte de vente.

Ce diagnostic immobilier, certificat de conformité d'une installation au gaz, portera sur les points de contrôle suivants :

- Étanchéité des tuyauteries fixes et des raccordements.
- Ventilation.

- Contrôle des appareils fixes d'alimentation en gaz et de production d'eau chaude.

Ce diagnostic de sécurité des installations intérieures de gaz à usage domestique est réalisé pour le compte du propriétaire ou son mandataire à l'occasion de la vente d'un bien immobilier à usage

d'habitation.

Le diagnostic concerne toutes les installations de production individuelle de chaleur ou d'eau chaude sanitaire, quelle que soit la puissance, faisant partie de l'installation intérieure de gaz.

En outre, il concerne les installations d'appareils de cuisson s'ils sont desservis par une installation fixe.

La validité du diagnostic de l'installation intérieure est fixée à 3 ans.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le Diagnostic de Performance Energétique est obligatoire, depuis le 1er Juillet 2006 en cas de vente, depuis le 1er Juillet 2007 en cas de location.

Il devra obligatoirement être annexé à tout contrat de vente ou de location.

Ce diagnostic immobilier mesure la performance énergétique du bien en tenant compte :

- Consommations annuelles de chauffage, eau chaude (ECS), climatisation....
- Configuration et type de construction.

Il permet de dresser un bilan énergétique fiable. D'une part, il donne une évaluation précise de l'énergie consommée par le logement, le local ou le bâtiment. D'autre part, il mesure ses rejets de gaz à effet de serre (GES) dans l'atmosphère.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Concerne acquéreurs et locataires.

Cette obligation est double :

- Informer de l'exposition du bien aux risques visés par les plans de prévention des risques naturels ou technologiques et au risque sismique.
- Informer si le bien a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre de la garantie catastrophes naturelles.

Cet état est exigé pour les biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (prescriptifs ou approuvés) ou dans les zones de sismicité définies par décret.