

ACTUALITÉS DIAGNOSTICS



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

Bulletin d'informations du Cabinet Barrere

Septembre 2014

Double mesurage de la loi Alur : des incertitudes à la chaîne

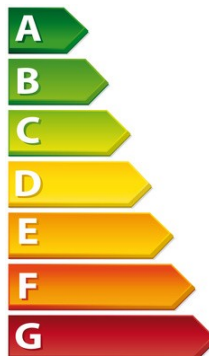
Pour comprendre les raisons des tergiversations relatives au mesurage des logements en copropriété dans le cadre d'une vente, il faut rappeler les termes contenus dans l'article 54 de la loi ALUR qui vient modifier l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965.

D'une part, il est fait référence (art. 54-II-4°) à la « *surface habitable* » et à la « *superficie privative* » des lots de copropriété mis à la vente. Il est aussi spécifié que ces deux surfaces devront être définies par décret en Conseil d'Etat. En vertu de ces termes, il conviendrait d'attendre les décrets pour appliquer le double mesurage lors de la vente de lots de copropriété.

D'autre part, dans ce même article, il est précisé que les dispositions de l'article 54-II sont applicables au plus tôt trois mois après la promulgation de la présente loi (la date d'application étant alors prévue au 24 juin 2014).

« *Besoin d'une information sur les diagnostics immobiliers ou d'un devis gratuit ? Contactez-nous au*

05 59 16 05 92 ou par mail à l'adresse contact@expertise-barrere.com »



Double mesurage : surface habitable et superficie privative

Dans ce numéro

- Double mesurage de la loi Alur : des incertitudes à la chaîne
- Le risque mэрule : zoom sur un champignon parasite
- Le retour du PTZ dans l'ancien pour 2015

Or, trois mois après la promulgation de la loi, les décrets n'étaient toujours pas parus. A partir de cet instant, les professionnels de l'immobilier étaient donc face à une incertitude quant à la mise en application du double mesurage. La position alors adoptée par une majorité de la profession et des notaires a été de privilégier le double mesurage sans attendre les décrets à paraître en Conseil d'Etat.

Pas d'entrée en vigueur avant la publication des décrets

Au 18 juillet, après une incertitude concernant l'entrée en vigueur ou non du double mesurage instauré par l'article 54 de la loi ALUR, la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) répond enfin à la question posée par la Confédération Française du Diagnostic Immobilier (CFDI) concernant l'obligation de double mesurage : « *Celle-ci n'entrera en vigueur qu'à compter de la publication du décret en Conseil d'Etat [...] Dès lors, jusqu'à la publication de ce décret, la seule obligation de mesurage en vigueur aujourd'hui reste celle de la superficie privative Carrez.* »

Nous savons donc, désormais, que cette mesure n'est pas applicable tant que les décrets ne seront pas publiés.

De plus, le Conseil Supérieur du Notariat, dans une note datant du 23 juillet 2014, s'est exprimé sur la position à adopter vis-à-vis de ce double

mesurage et a confirmé les propos de la DHUP : l'entrée en vigueur de la surface habitable implique la parution des décrets. Telle est la position que devrait donc désormais adopter l'ensemble de la profession notariale.

Le gouvernement veut faire marche arrière

Le 23 juillet, le gouvernement adopte encore une autre position. Un revirement qui ajoute un peu plus à la confusion actuelle : le **double mesurage serait ainsi purement et simplement supprimé par voie d'ordonnance**. Si jusqu'à présent le doute est permis, il se pourrait que très rapidement les choses s'éclaircissent si le ministre promulgue cette ordonnance.

Quelle position adopter?

Au vu des différentes positions, des consignes non officielles et des retours en arrière sur des mesures qui ont été adoptées, le doute a longtemps subsisté chez les professionnels de l'immobilier. Aujourd'hui nous savons, avec certitude, que **l'entrée en vigueur du double mesurage devra attendre la parution des décrets**.

Le Cabinet Barrere propose donc de revenir à la situation antérieure et de réaliser le mesurage selon les termes de la « Loi Carrez ». Cependant, il sera possible d'effectuer un double mesurage si tel est le souhait du client.

Le risque mэрule : zoom sur un champignon parasite

La mэрule est un champignon qui s'attaque au bois, notamment aux charpentes et boiseries des maisons humides et mal aérées. C'est un fléau au moins aussi important que les termites qui se retrouve de plus en plus dans les régions de l'ouest de la France. La problématique des dégâts causés par ce champignon étant de plus en plus courante, le gouvernement a enfin apporté un début de réponse au travers de la loi Alur.



La mэрule, véritable parasite pour les maisons.

La loi et son dispositif en 3 étapes

L'article 76 de la loi Alur instaure un **dispositif de lutte contre la mэрule** en modifiant le code de la construction et de l'habitation.

Ce dispositif se décompose en trois étapes :

- **La déclaration en mairie** : dès que l'occupant ou le propriétaire constate la présence de mэрule dans un immeuble bâti.
- **La délimitation de zones à risque** : par arrêtés préfectoraux qui seront pris dès lors que dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрules sont identifiés.
- **L'information de l'acquéreur** s'il se situe dans une zone délimitée par arrêté préfectoral.

Quelles obligations pour le vendeur?

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti et situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral, le vendeur devra fournir une information sur la présence d'un risque de mэрule. Ce dispositif d'information est annexé à la promesse de vente, ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

❗ A ce jour, aucune préfecture n'a encore publié de tels arrêtés mais les vendeurs qui ont connaissance de la présence de mэрule dans leur bien à la vente peuvent d'ores et déjà anticiper cette obligation et ainsi se protéger d'un éventuel recours des acquéreurs.

Le retour du PTZ dans l'ancien pour 2015

Sylvia Pinel, la ministre du Logement et de l'Égalité des territoires avait annoncé le retour du Prêt à taux zéro pour les logements anciens.

Un retour très attendu

Jusqu'à présent, dans l'immobilier ancien, personne n'avait plus accès au prêt à taux zéro. Pour cette raison, le gouvernement a prévu de revoir les modalités d'octroi de ce prêt afin qu'il soit accessible à un plus grand nombre de personnes. Début 2015, il permettra donc aux ménages d'acquérir un bien ancien sous réserve d'y réaliser des travaux éligibles.

Les modalités de ce nouveau PTZ seront présentées dans le projet de loi de finances 2015 attendu pour la fin de l'année. On sait déjà qu'une liste des communes éligibles au PTZ dans l'ancien sera publiée prochainement mais il faudra attendre octobre 2014 pour en savoir plus.



Retour du PTZ dans l'ancien prévu pour le 1er janvier 2015

Quels diagnostics pour mon logement?

DIAGNOSTICS	IMMEUBLES CONCERNES	MAISON INDIVIDUELLE		APPARTEMENT	
		Vente	Location	Vente	Location
PLOMB	Immeubles construits avant le 1 ^{er} janvier 1949	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
AMIANTE	Immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1 ^{er} juillet 1997	<input checked="" type="checkbox"/>	Non mais... ¹	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> ¹
GAZ	Immeubles dont l'installation intérieure de gaz date de plus de 15 ans	<input checked="" type="checkbox"/>	Non mais... ¹	<input checked="" type="checkbox"/>	Non mais... ¹
ELECTRICITE	Immeubles dont l'installation intérieure d'électricité date de plus de 15 ans	<input checked="" type="checkbox"/>	Non mais... ¹	<input checked="" type="checkbox"/>	Non mais... ¹
TERMITES	Immeubles bâtis (zones délimitées par arrêtés préfectoraux)	<input checked="" type="checkbox"/>	Non	<input checked="" type="checkbox"/>	Non
DPE	Immeubles bâtis équipés d'un système de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ERNMT	Tous immeubles	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
MESURE DE LA SURFACE	Tout lot ou fraction de lot en copropriété	Non	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	Immeubles d'habitation non raccordés au réseau public	<input checked="" type="checkbox"/>	Non	Non	Non

¹ La loi ALUR publiée au Journal Officiel le 26 mars 2014 rend obligatoires les diagnostics Gaz, Electricité et Amiante au **Dossier de Diagnostic Technique « location »**. Cependant, cette obligation n'entrera en vigueur qu'après publication des décrets qui définiront précisément l'objet et les modalités de ces diagnostics.

En revanche, l'actuelle réglementation oblige les propriétaires-bailleurs à tenir à disposition des locataires un **DAPP** (Diagnostic Amiante Parties Privatives). Dans le cadre de la location d'un appartement, le propriétaire est donc tenu de réaliser ce DAPP.

Pour plus d'informations, visitez notre site web :

www.expertise-barrere.com

Nous contacter

N'hésitez pas à nous appeler pour obtenir des informations supplémentaires sur nos services ou un devis gratuit.

Cabinet Barrere (siège)

8 bis, avenue Lasbordes
64 420 Soumoulou

☎ 05 59 16 05 92

📠 05 59 04 16 35

contact@expertise-barrere.com