



Annuaire National des Experts Immobiliers

Le site de l'expertise immobilière

Décembre 2007 – Numéro 17

www.anei.fr

Anei.News
Newsletter de l'Expertise Immobilière

www.anei.fr

▪ Editorial

Un cadeau de fin d'année pour tous nos internautes : un nouveau site Anei.fr

Comme nous vous l'avons annoncé dans notre newsletter du mois de novembre, pour répondre à l'évolution du marché de l'expertise immobilière et du diagnostic immobilier, nous avons conçu un site avec de nouvelles rubriques et de nouvelles fonctionnalités. Plus convivial, il vous permettra de trouver un expert compétant et certifié rapidement sur votre département et vous donnera accès à une information encore plus claire et précise sur le secteur de l'expertise immobilière.

La direction de l'ANEI

▪ Actualité

▪ En 2008 : le diagnostic électrique sera obligatoire !

À partir de mars 2008, un bilan de l'installation électrique deviendra obligatoire être réalisé dans le cas de la vente d'un logement de plus de 15 ans.

Ce nouveau diagnostic immobilier va venir s'ajouter à la liste des sept diagnostics déjà existants. Ce diagnostic ne constitue à ce jour encore qu'une avant loi. Un décret devrait paraître début 2008. Il en précisera la date d'entrée en vigueur et les modalités d'application. Cependant on connaît déjà les grandes lignes.

Son cadre réglementaire est régi par la loi Engagement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006. Le décret 2006-11-14 du 5 septembre 2006 fixe, quant à lui, les règles de compétences, d'organisation et d'assurance qui s'appliquera aux diagnostiqueurs chargés de faire cet examen réglementaire. Les compétences des diagnostiqueurs devront être certifiées par un organisme, lui-même accrédité.

C'est la norme XP C 16-600 (XP pour expérimentale, son contenu pourra le cas échéant faire l'objet de modifications) qui en définit les modalités de réalisation.

Il concernera les installations électriques existantes des immeubles à usage d'habitation. L'examen portera sur l'installation électrique privative *située en aval du disjoncteur de branchement et vise à évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes*. La norme XP C 16-600 précise le rôle des différents acteurs concernés (donneur d'ordre et diagnostiqueur), la nature des contrôles à effectuer (contrôles visuels, essais, mesures) et les exigences techniques que doit respecter l'installation électrique. Dans ce but, onze fiches de contrôle apportent des éléments concrets sur la démarche à suivre, concernant notamment l'installation de mise à la terre, la présence d'un dispositif de protection différentielle, ou encore l'absence de matériels présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension

Alors que décret et arrêtés d'application de l'article L 134-7 sont en attente de parution, la norme XP C 16-600 fait déjà date puisqu'elle est le premier document normatif relatif à l'état des installations électriques en habitat existant.

Pour obtenir plus de renseignements sur ce diagnostic, consulter notre site : www.anei.fr
Rubrique diagnostic immobilier et textes de loi.

■ Zoom sur la loi Carrez

La loi Carrez est obligatoire depuis le 18 juin 1997 en France. Cette loi est donc le premier diagnostic qui a été mis en place en France. Le nom loi Carrez vient du ministre du logement de l'époque, Louis Carrez qui lui a donné son nom. Elle permet de déterminer la surface privative d'un bien, telle qu'elle est définie par l'article 4-1 du décret du 23 mai 1997.

C'est donc la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. La loi Carrez ne tient pas compte des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.

Le document mentionnant cette surface loi Carrez doit être joint impérativement à la promesse de vente, le compromis de vente ou enfin l'acte de vente.

Il faut savoir que si le métrage de la loi Carrez n'a pas été fait, l'acheteur peut, dans un délai d'un mois à compter de la signature, insinuer une action en nullité de l'acte de vente. De plus, si la superficie réelle du bien est inférieure de plus d'un vingtième (5%), à celle mentionnée dans l'acte de vente, l'acheteur a alors un an à compter de la signature de l'acte pour demander une diminution de prix (ou un remboursement) proportionnelle aux mètres carré déclarés en plus.

La loi Carrez précise que si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix. Concernant les constructions neuves, le constructeur du bien a une marge d'erreur de 10 %.

Cette loi Carrez ne prend pas en compte les caves, les garages, les emplacements de parkings et les lots ou bâtiments d'une superficie inférieure à 8m². Ce peut être le cas, par exemple, d'une chambre de bonne.

Les maisons individuelles et les bâtiments isolés ne sont pas concernés ainsi que les lots transmis par succession, par donation, ou qui sont achetés en l'état de futur d'achèvement. Pour ce dernier cas, des promoteurs qui sont tenus d'indiquer simplement la superficie approximative du bien dès l'établissement du contrat de réservation.

Pour procéder à ce calcul très complexe et précis de mesure loi Carrez, le vendeur n'est absolument pas obligé de faire appel à un professionnel. Mais pour se garantir de toute erreur, il est fortement conseillé de faire appel à un professionnel.

Ce métrage de la loi Carrez se fait en général à l'aide d'un télémètre laser des superficies de planchers. C'est un laser mètre professionnel d'une grande précision. Les relevés réalisés par un technicien de la construction qualifié, spécialement formé à cette mission garantissent l'exactitude des informations. Il exonère de tout risque juridique et favorise la transparence de la transaction.

Par ces interventions réglementaires, l'expert s'engage à informer les occupants du lieu de sa démarche, à analyser la composition du ou des lots d'après les documents confiés, à procéder aux relevés sur site, à remettre le certificat original de mesurage loi Carrez qui aura une validité illimitée tant que le bien n'aura pas subi de travaux.

Attention, une erreur de 5% peut être faite très rapidement. Par exemple pour un studio de 18 m², la marge d'erreur ne représente pas plus que 1 m², soit la surface d'une embrasure ou de quelques marches...

Les textes concernant la loi Carrez :

Loi n°65-557 du 10 juillet 1965

Loi n°96-1107 du 18 décembre 1996

Décret n°97-532 du 23 mai 1997

Pour obtenir plus de renseignements sur ce diagnostic, consulter notre site : www.anei.fr
Rubrique diagnostic immobilier et textes de loi.

■ Un regard sur l'immobilier

■ 17,6 % des ménages de moins de 30 ans sont propriétaires !

Selon une étude de l'Anil, en 2006, 17,6 % des ménages français de moins de 30 ans ont contracté un crédit immobilier pour acheter un bien soit 4 points de plus qu'en 2000. Cette proportion n'a jamais été aussi élevée. Cet engouement est lié à l'instauration de dispositifs tels que le prêt à taux zéro, la faiblesse des taux d'intérêt constatée notamment ces 3 dernières années, et la mise en place de prêts de longue durée (jusqu'à 50 ans).

■ Le taux de crédit en France : un des plus bas d'Europe !

La Fédération bancaire française confirme que les taux des crédits immobiliers en France sont parmi les plus bas d'Europe (4,48 % en août contre 4,88 % en moyenne pour la zone Euro). De plus, les banques suivant des règles très strictes dans l'examen de la solvabilité des candidats à l'emprunt, le rapprochement avec la crise du « subprime » américaine est impossible en France. Il faut savoir aussi que plus de la moitié des crédits immobiliers dépassent désormais 25 ans, alors qu'un emprunteur sur deux n'allait pas au-delà de 20 ans en 2002.

■ L'immobilier dope le patrimoine des ménages !

Selon une étude publiée par la Banque de France, le patrimoine des ménages a fortement progressé entre 1997 et 2003 avec une hausse de 64 %. Il a donc atteint 6077 milliards d'euros soit 8,6% par an en moyenne. Cette forte progression s'explique surtout par le bond de 86% du patrimoine brut immobilier, à comparer avec une augmentation de 35% pour le patrimoine financier.

■ Les charges de copropriété en forte hausse en 2006 !

En France de 2000 à 2006, les charges de copropriété ont enregistré une hausse moyenne de 2,5%. Cet accroissement est cependant minime comparé à celui qu'a connu l'année 2006 qui ont subi une augmentation conséquente de 5,7%. Cet alourdissement des charges est essentiellement du aux dépenses de chauffage. Le chauffage urbain gagne +6,1%, le GPL +9,6%. Un logement chauffé au fioul affiche une hausse de +10,6% et un bien immobilier utilisant une installation au gaz naturel +12,7%.

■ La France : un des plus faibles taux de propriétaires d'Europe !

Avec ses 58% de propriétaires, la France est un des pays d'Europe où le nombre de ménages étant propriétaire de leur logement est la plus faible. Il faut savoir qu'en 2006 68.9% des Européens sont propriétaires de leur logement, ils étaient 65.9% en 2005. Les Bulgariens ont le taux le plus élevé avec 94% de propriétaires. L'Espagne a un taux de 84%. A l'inverse, pour la quatrième année consécutive. La France est donc en bas de tableau avec un taux de 58%. Notre taux ne devance que l'Allemagne (42%), l'Autriche (54%) et les Pays-Bas (56%).

■ Aides au Logement : +3% !

A partir du 1^{er} janvier 2008, les aides au logement vont être valorisées de 3%. Cela va permettre rattraper légèrement la baisse du pouvoir d'achat des locataires puisque selon l'Insee, en à peine 5 ans, ces aides ont perdu près de 10% de leur pouvoir de solvabilité.

■ Des taux de prêts qui progressent lentement !

La Banque Centrale Européenne n'exclut pas une légère augmentation des taux dans les mois à venir. En effet, les banques françaises vont reconstituer leurs marges négatives en début d'année 2007 et intègrent les difficultés de refinancement liées à la crise des marchés interbancaires et donc des « subprimes ». Cependant, les taux proposés, en dessous de 5%, restent bas et se situent au niveau de ceux proposés en janvier 2003.

Pour abonner une personne à cette lettre : Vous pouvez le faire directement sur notre site !

Pour toute question ou suggestion, merci de nous envoyer un mail à : contact@anei.fr

Prochaine numéro au mois de janvier !



Toute l'équipe de l'ANEI vous souhaite de très bonnes fêtes de fin d'année !

