



Annuaire National des Experts Immobiliers

Le site de l'expertise immobilière

Février 2007 – Numéro 8

www.anei.fr

Anei. News

www.anei.fr

La newsletter de l'Expertise Immobilière

▪ Editorial

Ce nouveau numéro de notre news letter mensuelle **Anei. News** vous donne une fois de plus les dernières informations sur le marché du diagnostic et de l'expertise immobilière.

Nous vous rappelons que notre site www.anei.fr vous permet d'obtenir en permanence des informations sur ce marché et d'accéder gratuitement à notre annuaire qui regroupe à ce jour plus de 1000 Experts-Diagnostiqueurs sur toute la France.

Vous êtes du reste de plus en plus nombreux à vous connecter chaque jour sur notre site et à composer notre nouveau serveur vocal **0 826 622 634** (Coût de l'appel : 0,15 € ttc/mn). Nous vous rappelons que ce numéro d'appel unique vous permet d'être mis en relation rapidement et directement avec un expert de votre région. Une astuce pour le retenir plus facilement, composer le : **0 826 62 ANEI**

Si vous souhaitez avoir de plus amples renseignements sur un sujet traité dans cette lettre ou nous faire un commentaire sur une évolution possible de cette news letter, n'hésitez pas à nous envoyer un mail.

La direction de l'ANEI

▪ Actualité

▪ Le 1^{er} salon national du diagnostic : le 23 et 24 mars au Futuroscope de Poitiers

Sur le thème « les diagnostics immobiliers : une nouvelle profession » ce salon organisé par la CFDI (la confédération Française du diagnostic immobilier en partenariat avec l'**Anei**,

En effet, l'année 2007 va être une année cruciale avec la mise en place du Diagnostic technique immobilier et de la certification de ce métier ; il était donc urgent et important de créer un événement aussi important que ce salon. Pour ce secteur professionnel qui s'est progressivement créé depuis 10 ans par le développement des mesures gouvernementales relatives aux diagnostics immobiliers obligatoires.

Il va permettre :

- de réunir les principaux acteurs et experts de l'immobilier français afin de s'informer, débattre, interpellier, réguler, négocier, voire statuer et voter pour un l'avenir de ce nouveau métier,
- De présenter les nouveautés en matière d'outils techniques, informatiques et matériel juridique spécifiques à notre profession,
- à tous les organismes de formation et de certification de proposer leur service et de les valoriser en présence de toute la concurrence exhaustive,
- d'offrir à tous les Experts-Diagnostiqueurs, associations et fédérations diverses de se rencontrer et d'échanger leurs idées au cours des conférences-débats,
- de recevoir des informations présentées par d'éminents spécialistes.

Il sera aussi selon la CFDI « l'occasion unique de fonder ensemble et démocratiquement le cadre constitutionnel de leur nouvelle profession celle-ci devant être organisée et opérationnelle avant le 1er novembre 2007. »

Si vous souhaitez avoir de plus amples renseignements sur ce salon
Consulter le site : www.sndi.org

■ Le saviez-vous ?

■ L'ordre de mission: un document important pour la réalisation d'un diagnostic immobilier !

Il permet aux diagnostiqueurs, prescripteurs et clients de prendre connaissance de leurs obligations respectives. En pratique, le propriétaire désigne légalement le diagnostiqueur pour réaliser une mission comprenant un certain nombre de diagnostics obligatoires pour la vente de son bien.

L'ordre de mission comporte les éléments suivants :

- Les coordonnées du cabinet, celles du propriétaire et du notaire,
- La localisation exacte du bien,
- La liste des diagnostics à réaliser,
- Les textes réglementaires de référence et le descriptif du déroulement des diagnostics,
- Le coût de l'intervention, le montant de l'assurance et sa nature,

Les obligations du propriétaire sont explicitées. En effet, celui-ci est responsable de l'accessibilité des lieux et de la fourniture des moyens nécessaires au bon déroulement de la mission.

Pour les biens en copropriété, le propriétaire doit remettre tout l'ensemble des documents nécessaires pour le déroulement de l'expertise tels que les trois derniers rapports de l'AG de copropriétaires, le descriptif technique de l'immeuble et les plans.

L'ordre de mission permet à chaque partie d'être informée sur ses responsabilités et d'éviter les désagréments d'une mise en responsabilité.

■ Zoom sur la loi Carrez

■ La loi Carrez : le premier diagnostic mis en place en France

La loi Carrez (du nom de son auteur, le député Carrez) est le premier diagnostic qui a été mis en place en France en 1996 et ceci conformément à la loi 96-1107 du 18 décembre de la même année. Il a modifié l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis pour améliorer la protection des lots de copropriété.

Cette loi oblige à mentionner la superficie privative des lots de copropriété dans tout avant contrat et dans tout acte de vente. L'exigence de l'indication de la superficie est assortie d'une double sanction au bénéfice exclusif de l'acquéreur :

- Une action en nullité de l'acte en cas d'omission de la mention exigée ; elle doit être intentée au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique de vente.
- Une action en réduction du prix si la superficie réelle est inférieure de plus de 5% à celle exprimée dans l'acte ; elle doit être intentée dans le délai d'un an à compter de l'acte authentique de vente.

Deux observations importantes sont à mentionner :

- L'obligation de mesurage ne concerne que les lots de copropriété et non les maisons individuelles (attention toutefois aux maisons formant des lots de copropriété dite horizontale).
- Le vendeur n'a pas l'obligation de recourir aux services d'un professionnel pour procéder au mesurage de son bien. Cependant, il faut savoir que la superficie existant sur certains plans peut être erronée ainsi que la complexité de métrage de certains biens nécessite le recours à un professionnel pour sécuriser la transaction. Ce dernier devant obligatoirement intervenir pour effectuer les recherches pour les diagnostics amiante, plomb, termites et pour le DPE qui vont lui permettre de constituer le Diagnostic Technique Immobilier (DTI).

■ Un mesurage spécifique

Pour être en conformité avec les obligations de cette loi, il faut respecter un mode de calcul de la surface tout à fait spécifique. En l'occurrence, la loi Carrez consiste à mesurer la surface privative, et non la surface habitable. La surface privative, telle qu'elle est définie par l'article 4-1 du décret du 23 mai 1997, "est 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. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres."

L'article 4-2 précise quant à lui que "les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie privative". Ce peut être le cas, par exemple, d'une chambre de bonne. De même, les caves, garages, emplacements de stationnement, box ou places de parking vendus en lots séparés ne sont pas comptabilisés.

■ Un regard sur l'immobilier

■ Le crédit immobilier et les taux d'emprunts

Après une fin d'année 2006 qui s'est terminée sur une légère baisse des taux fixes pour le crédit immobilier, l'année 2007 débute par une tendance générale à la hausse. En effet, les taux fixes comme les taux variables enregistrent des hausses comprises entre 0,05 % et 0,10%. Concernant les taux fixes, ils augmentent, avec des hausses plus importantes sur les courtes durées que sur les longues durées.

Pour les taux variables, même scénario, ils subissent une hausse généralisée, les banques continuant à la fois de répercuter les hausses successives de la **BCE** et d'anticiper la prochaine théoriquement annoncés en mars 2007 (1/4 de point supplémentaire sur le principal taux directeur. Le taux moyen fixe sur 15 ans, atteint aujourd'hui 4% contre 3,70% pour un taux moyen variable.

■ L'immobilier : 90 % des Français souhaitent devenir propriétaires

La demande de logement, ces dernières années, a été plus forte que l'offre. En effet, les loyers augmentant, les locataires sont devenus de plus en plus nombreux à vouloir devenir propriétaires. Les constructeurs n'ont pas suivi. L'État s'est désengagé des programmes sociaux. D'où une hausse des prix mécanique. Pour preuve, les permis de construire ont fait un bond de 10 % en 2006. D'autant que la pierre constitue toujours une valeur sûre sur le plan financier. La durée des prêts s'allonge. Les Français s'endettent en moyenne de 160 000 € sur une durée de 30 ans pour acquérir un bien immobilier avec une perspective de l'allongement de la durée des prêts qui risque d'atteindre 50 ans d'ici à 2010.

■ Les droits de successions en d'Europe

Sur un héritage de 350.000 euros, les droits de succession dans l'Union européenne selon les pays étudiés passent de zéro à quelques milliers d'euros. Cependant, il faut faire preuve de prudence dans toutes ces comparaisons car d'un pays à l'autre les législations sont extrêmement différentes mais si une personne laisse à son conjoint et à ses trois enfants une maison de 150.000 euros (valeur cadastrale) plus 200.000 euros d'argent liquide, le prélèvement sera de 24.219 euros aux Pays-Bas, de 3.750 euros en France, de 336 euros en Italie mais nul en Allemagne, au Royaume-Uni.

Il en est de même avec un patrimoine beaucoup plus élevé : par exemple dans le cas d'une succession comprenant des appartements pour une valeur au cadastre de 4 millions €, et 3 millions € en argent liquide, le prélèvement est en Italie de 256.000 euros seulement, contre 2,4 millions en Grande-Bretagne et 2 millions en France.

Etude réalisée par le journal économique italien « Il Sole ».

■ L'immobilier représente aujourd'hui plus de 60 % du patrimoine des ménages en Europe

Endetté mais enrichi, l'européen moyen ne redoute qu'une chose cette année : une chute des prix de l'immobilier. Selon la dernière étude de la BCE sur le patrimoine des ménages dans la zone euro, le patrimoine immobilier des ménages de la zone euro est passé de 3700 milliards d'euros en 1980 à 19 600 milliards en 2003 (dernier chiffre disponible), constate la Banque centrale, en précisant que « *ce patrimoine est défini comme la valeur au prix du marché de l'ensemble des logements résidentiels dont les ménages sont propriétaires, y compris la valeur des terrains sur lesquels sont construits les bâtiments* ».

Au total, la richesse nette des ménages, mesurée par la somme de leur patrimoine financier et immobilier, moins leurs dettes, a bondi de 500 % à 650 % de leur revenu disponible en sept ans. Sans atteindre les excès de l'Amérique, où pratiquement 70 % des ménages sont propriétaires de leur logement (62 % en moyenne dans l'Europe des 15), les Européens sont devenus beaucoup plus sensibles au prix de la pierre.

L'envolée du mètre carré a permis de rendre tout à fait supportable la forte hausse de leur endettement total entre 1998 et 2005. Mais dans certains pays comme l'Espagne, qui compte 84 % de propriétaires, l'OCDE, notamment, s'inquiète aujourd'hui de cette course au crédit destinée à financer l'achat de biens toujours plus chers, et de la concurrence que se livrent les établissements bancaires pour l'octroi de prêts à 50 ans. Dans ce pays, l'endettement immobilier rapporté au PIB est passé de 17 % à 52 % entre 1996 et 2006. Aux Pays-Bas, ce taux a bondi de 44 % à 97 %. La dette nourrit la hausse des prix, ce qui entretient la demande d'emprunts supplémentaires. Sur certains marchés, la spirale semble devenue infernale.

Source Bulletin mensuel de la BCE, décembre 2006.

**Vous souhaitez abonner une de vos connaissances à cette lettre : Inscrivez la directement de notre site !
Pour toutes questions ou suggestions, merci de nous envoyer un mail à : contact@anei.fr
Notre prochaine newsletter : mars 2007.**