



# Annuaire National des Experts Immobiliers

## Le site de l'expertise immobilière

Juillet - Août 2006 Numéro 2

[www.anei.fr](http://www.anei.fr)

**Anei.News**

[www.anei.fr](http://www.anei.fr)

La newsletter de l'Expertise Immobilière

### ▪ Editorial

Chers lecteurs,

Nous sommes très heureux de vous présenter le numéro 2 de notre news letter [Anei.news](http://www.anei.fr).

Cette newsletter est un outil qui vous permet de vous tenir informés chaque mois sur ce secteur en perpétuelle évolution de l'expertise immobilière. En effet, lors de la vente ou de l'achat d'un bien immobilier, particuliers ou professionnels, vous êtes ou vous serez confrontés à des problèmes techniques, juridiques ou administratifs.

Elle vient en complément de l'information que nous traitons sur notre site [Anei.fr](http://www.anei.fr). Nous vous rappelons que notre site est dédié à l'expertise immobilière. Il vous guide, vous conseille, et vous tient informés sur ce secteur de plus en plus réglementé. ANEI est aussi le premier annuaire en ligne qui vous permet de trouver gratuitement et simplement un expert qualifié dans votre département.

Cette newsletter est complétée par notre « flash infos » qui nous permet, entre 2 lettres, de vous donner des informations. N'hésitez pas à nous faire vos commentaires et vos remarques pour la faire évoluer. Très bonne lecture.

La direction de l' ANEI

### ▪ Actualité

#### ▪ Le Diagnostic de Performance Energétique ; toujours en attente du décret d'application

Le **décret d'application** n'étant toujours pas sorti, la loi applicable à partir du 1er juillet pour la vente d'un bien immobilier ne peut donc pas être appliquée. Les modalités d'application de ces dispositions seront définies dans ce décret à paraître. Il est attendu vers le mois d'octobre. Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui mentionnera la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou d'une partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Ce diagnostic n'aura qu'une valeur informative. A compter du 1er juillet 2007, il sera étendu aux locations.

Pour plus d'informations, télécharger sur notre site [www.anei.fr](http://www.anei.fr), dans notre rubrique Actualité, la fiche d'information n°1.

#### ▪ L'état de risques naturels et technologiques : applicable depuis le 1<sup>er</sup> juin

Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2006, lors de la vente d'un bien immobilier, les locataires ou les acquéreurs d'un bien immobilier (habitation ou autres) situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention de risques naturels prévisibles ou dans les zones de sismicité définies par décret devront être informés par le bailleur ou par le vendeur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. Cet **état des risques** fondé sur les informations mises à disposition par le préfet devra être annexé au Diagnostic Technique Immobilier. Si vous souhaitez obtenir ce document, vous pouvez le télécharger sur notre site dans la rubrique actualité.

Loi du 30/07/2003: article 77 et article 42 du code de l'environnement. Le décret du 15/02/2005 paru au JO du 17/02/2005

Pour plus d'informations, télécharger sur notre site [www.anei.fr](http://www.anei.fr), dans notre rubrique Actualité, la fiche d'information n°2.

#### ▪ L'Etat de l'installation intérieure de gaz : le décret d'application en attente de parution

Selon le code de la Construction et de l'Habitation (article L 134-6) cet état devra être annexé au Diagnostic Technique Immobilier pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel de plus de 15 ans. Il concernera exclusivement la partie privative d'un lot. Il permettra de faire un diagnostic précis sur l'état de l'installation de gaz du bien à vendre. Cette mesure ne rentrera en vigueur qu'après la parution du décret d'application qui est prévu pour le mois d'octobre 2006. Sa durée de validité sera définie dans ce décret.

## ■ Zoom sur les réglementations

### ■ Un nouveau décret sur la protection contre les termites et autres insectes xylophages :

Un décret concernant la protection contre les termites et les autres insectes xylophages a été publié au JO le 25 mai dernier. Il modifie le code de la construction et de l'habitation. Il impose dans les bâtiments neufs comme lors de travaux dans les bâtiments existants d'utiliser des éléments de structure, des bois ou matériaux dérivés naturellement résistants à ces insectes ou devant être traités pour renforcer leur durabilité.

Les bâtiments devront être aussi protégés contre l'action des termites par la mise en œuvre d'une barrière de protection entre le sol et le bâtiment ou un dispositif de construction dont l'état sera contrôlable. Ce décret concerne les départements pour lesquels a été publié un arrêté préfectoral pour l'application de l'article L.135-5.

J.O n°121 du 25 mai 2006 page 7743 - Décret n°2005-591 du 23 mai 2006.

### ■ Les piscines : une réglementation de plus en plus pointue :

Pour éviter que des drames de noyades de plus en plus fréquents ces dernières années se poursuivent, les pouvoirs publics obligent, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, les propriétaires d'une piscine privée à équiper d'un dispositif de protection. Les dispositions à prendre pour respecter la loi se portent sur 3 types d'équipements :

- Les barrières de protection et les moyens d'accès au bassin (norme NF P90-306)
- Les alarmes (norme NF P90-307)
- Les couvertures de protection (norme NF P 90-30\*8)

Si la piscine n'est pas sécurisée par les équipements ci-dessus, vous devez les faire réaliser, surtout si vous louez votre maison. En effet, en cas de problèmes, vous vous exposeriez à une amende de 45 000 € et en cas d'accident à une poursuite pour homicide par imprudence. Pour vous mettre en règle avec la loi et les normes qu'elle impose vous devez acheter les produits affichant la marque NF prouvant ainsi que les équipements utilisés ont été testés par le Laboratoire National d'Essais (LNER) et faire appel à des entreprises admises à cette norme.

La loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003 modifiant le code de la construction et de l'habitation, parue au Journal Officiel du 4 janvier et ses décrets (n°2003-1389 du 31/12/03-JO du 31).

## ■ Le saviez-vous ?

### ■ L'obligation légale d'information du vendeur :

Le vendeur d'un immeuble (appartement, maison, terrain) a l'obligation d'informer son acheteur et doit lui communiquer les informations prévues par la loi mais aussi des informations générales sur le bien. La loi qui protège l'acheteur prévoit que si la vente d'un logement ne répond pas à certains critères précis, le vendeur sera responsable de ces points non contrôlés. Dans la majorité des cas, ces contrôles doivent être réalisés par un expert qualifié avec une assurance couvrant sa responsabilité civile.

#### ■ La liste des informations à fournir :

La liste des informations légales à fournir s'allonge continuellement. Elles sont de natures juridiques et techniques. Sur le plan juridique, le vendeur doit indiquer s'il existe des servitudes (de passage, de vue, d'écoulement des eaux...), des hypothèques ou des privilèges au profit d'une banque pour garantir un crédit par exemple ou d'autres charges telles qu'un contrat d'affichage publicitaire par exemple. Sur le plan technique, il y a d'abord le dossier de **Diagnostic Technique Immobilier** qui devra être joint à toute promesse de vente ou à l'acte définitif de vente. (Ordonnance du 08/06/2005- article 16 à 23 - JO du 09/06/2005 – l'application de ce nouveau dispositif est soumise à la publication de décrets dont un décret du Conseil d'Etat). Le vendeur doit fournir des informations sur :

- la superficie exacte du bien (loi Carrez),
- la présence éventuelle de termites,
- la présence d'éventuelles peintures au plomb qui peut entraîner une grave maladie (le saturnisme),
- la présence éventuelle d'amiante qui peut provoquer de graves affections respiratoires,
- la performance énergétique du bien dans le cadre de la protection de l'environnement,
- les risques naturels et technologiques qui informent le futur acheteur sur les risques naturels prévisibles dans la région où est situé le bien (inondations, glissements de terrain) ou technologiques (présence d'une usine polluante ou dangereuse, une ligne à haute tension à proximité...).

Le vendeur doit aussi joindre le **cahier d'entretien** désormais obligatoire dans tous les immeubles en copropriété. Ce dernier doit être communiqué mis à jour à l'acheteur. De plus, le vendeur d'un terrain à bâtir devra préciser si le bornage a été effectué par un géomètre expert et fournir des informations fiables et durables sur les règles d'urbanisme de l'endroit où se situe son terrain.

Pour plus d'informations sur ces diagnostics, vous pouvez consulter notre site [www.anei.fr](http://www.anei.fr)

## ■ Le saviez-vous (suite)

### ■ Non respect de ces obligations :

Les tribunaux sanctionnent sévèrement tout manquement du vendeur à cette obligation générale d'information. Si ce dernier cache une information importante à l'acheteur, ce dernier peut obtenir une réduction du prix de vente ou dans les cas les plus extrêmes, l'annulation de la vente. Le vendeur est alors condamné au remboursement du prix et parfois au versement d'indemnités au profit de l'acheteur qui a subi un préjudice (frais de déménagements, frais de recherches d'un autre bien...). Il est donc primordial que chaque vendeur respecte ces contraintes. Avant de vendre un bien immobilier aujourd'hui, il est important de se renseigner auprès de son notaire, de son agent immobilier, de son syndic de copropriété ou auprès d'un expert en diagnostic immobilier. Ils vous donneront toutes les informations nécessaires pour vous guider dans les démarches à suivre pour vendre votre bien sans encombre. Les sanctions en cas de non-respect de ces règles peuvent avoir de lourdes conséquences.

### ■ Quand doit-on les fournir ? :

Ces informations doivent être généralement remises par le vendeur dès la signature de la promesse de vente.

## ■ Un regard sur l'immobilier

### ■ Tendances immobilières au 1<sup>er</sup> trimestre 2006 pour l'immobilier ancien :

Les prix du M2 des appartements anciens n'ont pas baissé et progressent même de 7 % par rapport au mois de mai 2005, mais leur stagnation depuis le début de l'année est la preuve d'une stagnation du marché. En effet, confrontés à des prix très élevés (6 676€ du M2 en moyenne à Paris) les acheteurs négocient et prennent de plus en plus leur temps avant de s'engager dans l'achat d'un bien. Certes, en face les vendeurs, eux, ne sont pas encore prêts à lâcher sur leur prix. Nous sommes donc sur un marché en phase d'attente.

### ■ La construction en France se porte bien :

Après les 410 000 mises en chantier en 2005, le marché du logement neuf poursuit sa progression en 2006. Les mises en chantiers et les autorisations de construire enregistrent une progression à 2 chiffres depuis le mois de janvier et de plus de 11 % par rapport à avril 2005. Les autorisations de construire gardent elles aussi le cap avec une progression de plus de 17,5 %.

Parallèlement à cette hausse de la construction, les ventes de logements neufs ont aussi progressé. D'après le chiffre du ministère de l'équipement, elles ont progressé au premier semestre 2006 de 8,9% par rapport à la même période en 2005. Le prix de vente des appartements a progressé de 7 % et ceux des maisons de 11 %. Le délai moyen découlement des stocks augmente de 1 mois. Il passe de 5 à 6 mois pour le secteur de l'individuel et de 4 à 5 mois pour les appartements.

### ■ Les ménages Français et l'ISF :

394 518 ménages ont été imposés sur ISF au titre de l'année 2005. Avec plus de 60 000 déclarations par rapport à 2004, l'ISF est en progression de plus de 18 %. Les français concernés sont ceux dont la valeur nette du patrimoine excède 750 000 €. Cet impôt qui représente 1 % des recettes fiscales va rapporter plus de 3 milliards € à l'Etat. Cette augmentation devrait continuer à alimenter les critiques car avec la flambée des prix de l'immobilier, cet impôt pèse davantage sur les propriétaires immobiliers que sur le capital financier.

### ■ Consommation des ménages en mai :

+ 0,6 % : les dépenses de consommation des ménages en produits manufacturés ont progressé de 0,6 % en mai après une hausse de 0,9% en avril selon l'Insee. Les dépenses en consommations pour l'équipement du logement enregistrent une très forte hausse : +6,3%. En revanche, les achats en textile ont subi une baisse de 3,6%.

### ■ Les frais de garantie liés aux prêts en baisse à partir du 1<sup>er</sup> juillet :

Selon la loi de l'Engagement, quand vous souscrivez un prêt immobilier, votre banque exige une garantie financière qui la protégera en cas de non-paiement de votre crédit. Le coût de cette garantie qui est à la charge de l'emprunteur va baisser de 25 à 50 % à partir du 1<sup>er</sup> juillet. Ce dernier étant maintenant exonéré de la taxe de publicité foncière, le coût est inférieur et se monte maintenant à 910 € pour un crédit de 200 000 € soit une baisse de 40 % et ne représentent plus que 1% montant financé.

**Vous souhaitez recommander Anei.News à une de vos connaissances : Inscrivez la sur notre site [www.anei.fr](http://www.anei.fr)  
Pour toutes questions ou suggestions sur cette newsletter, merci de nous envoyer un mail à l'adresse suivante : [contact@anei.fr](mailto:contact@anei.fr)**

**Rendez- vous début septembre pour notre prochaine newsletter  
Très bonnes vacances**