

Rénover

l'immobilier

EDITORIAL



« Subprime » : le comble du cynisme de la finance

La crise des « *Subprimes* », ces prêts immobiliers à risques que l'on trouve essentiellement aux Etats-Unis, a dominé l'actualité de l'été et continue de défrayer la chronique en cette rentrée. A l'origine, un mécano financier, aussi complexe qu'opaque, qui doit permettre aux ménages modestes d'accéder au crédit. Tout va bien quand les taux d'intérêt restent bas et que les prix de l'immobilier montent. Mais, le château de cartes s'est effondré quand ces deux courbes se sont croisées, entraînant la faillite personnelle de nombreuses familles et de lourdes pertes pour l'establishment. Car, comble du cynisme, les établissements prêteurs se sont bien gardés de porter le risque dans leur bilan en revendant ces créances sur le marché. Ainsi, un problème spécifique aux américains s'est propagé à l'ensemble des marchés financiers, mondialisation oblige, touchant même quelques banques de renom en France.

Que retenir de cette crise ? D'abord, qu'il ne s'agit pas d'une crise de l'immobilier comme les titres des journaux pourraient le laisser croire. Les spéculateurs ne sont pas les professionnels immobiliers, mais bel et bien des financiers qui ont abimé un produit et joué avec le rêve de milliers de personnes. Les américains sont d'ailleurs coutumiers du fait, n'hésitant pas à dépecer une partie du patrimoine immobilier en France, sans manifester d'état d'âmes au regard des locataires et des futurs propriétaires. Ils ont oublié que ces familles qui portent un immeuble de génération en génération ne peuvent être traitées comme une simple ligne comptable.

C'est très certainement cette différence de perception et de culture que nous continuerons, nous professionnels immobiliers, de cultiver en France. Non, les propriétaires ne sont pas ces vilains spéculateurs tant décriés par certains. Non, les partenaires financiers n'oseraient s'aventurer ici dans un mécano financier aussi tortueux et cynique que celui des « *subprimes* ». Mais, il serait pour le moins scandaleux que la vanité de certains financiers puissent, au final, peser sur les épaules des ménages.

Christian Mahout

E
R
A
M
M
O
S

ACTUS :

Bruxelles : La TVA réduite en ligne de mire p.3

Paquet fiscal : Sarkozy revoit sa copie p.3

Allongement de la durée moyenne des prêts ... p.4

ENQUÊTE :

La DGCCRF tape sur les doigts des agents immobiliers p.5

EVÉNEMENT :

Congrès des notaires : La division de l'immeuble p.6

JURIDIQUE :

Christine Boutin dévoile le projet de décret du DALO p.7

Rénover l'immobilier

est une publication bimestrielle éditée par Editions Immobilières

Directeur de la publication :
Christian Mahout
Rédacteurs : François Aldon,
Marie Boukhobza, Alexandre
Imbert, Christian Mahout.

DERNIERE HEURE

Une quinzaine d'architectes ont été reçus, le 17 septembre dernier, par le président de la République pour un déjeuner de travail sur le thème : « Architecture d'aujourd'hui, patrimoine de demain ? ». Trois thèmes phares ont plus particulièrement été abordés : la périphérie, l'écologie et la mondialisation.

■ IRL : + 2,92 % au 1^{er} trimestre 2007

+ 2.92 % : c'est le montant de la hausse de l'indice de référence des loyers (IRL) qui sert de base à la révision annuelle des loyers en France et qui a succédé à l'ICC. Une hausse due, surtout, à la croissance de l'indice du coût de la construction (ICC) qui a bondi de 1.69 % au 1^{er} trimestre 2007 après une hausse de 5.56 % au 4^{ème} trimestre 2006.

■ Sans-abris : conférence automnale

La Fédération nationale des associations d'accueil et de réinsertion sociale (Fnars) a annoncé la tenue, les 29 et 30 novembre prochains à Paris, d'une conférence de consensus sur les sans-abris. Proposée par Jean-Louis Borloo dans ses anciennes fonctions de ministre du logement, cette conférence sera animée par un jury qui entendra des experts en audience publique pendant 2 jours avant d'élaborer une série de recommandations à l'attention du gouvernement.

■ L'ISF : l'abattement porté de 20 à 30 %

Juste avant la trêve estivale, à l'occasion de l'examen du projet de loi pour le travail, l'emploi et le pouvoir d'achat (TEPA), les députés ont adopté un amendement des UMP Gilles Carrez et Jean-François Copé portant de 20 à 30 % l'abattement d'ISF sur la résidence principale. « Le gouvernement est conscient de la forte augmentation des prix de l'immobilier intervenue entre 1997 et 2006 et du fait que la résidence principale constitue l'élément principal du patrimoine d'une grande majorité de Français qui sont actuellement soumis à l'ISF », souligne Christine Lagarde. Par ailleurs, a également été voté un amendement prévoyant d'exonérer des droits de succession, sous certaines conditions, les frères et sœurs vivant sous un même toit au décès de l'un d'eux.

Logement ancien : les étrangers à la fête

Les acquisitions de logements anciens en France ont cru de 50 % entre 2000 et 2004, selon une étude publiée récemment par le ministère de l'Ecologie et du développement durable (Medad), passant de 35 000 à 53 000. Les britanniques, en particulier, ont été très friands d'immobilier hexagonal. Dans le même temps, les acquisitions réalisées par les Français ont reculé à un peu moins de 700 000 au cours de cette période. Les acheteurs non-résidents représentent la moitié des achats d'étrangers. Les britanniques et les néerlandais ont jeté leur dévolu en priorité sur l'Ouest et la Bourgogne. « La valeur des biens acquis par ces étrangers non-résidents est en moyenne supérieure de 13 % pour les maisons et de 31 % pour les appartements que les autres acquéreurs », conclut cette étude.

Paris attire les italiens

Selon une étude des notaires de Paris, les italiens sont, devant les britanniques et les américains, les premiers acheteurs étrangers à Paris. Plus de 16% des acquisitions parisiennes ont été réalisées par des italiens tandis que les américains représentent 11,2% des acquéreurs étrangers et les anglais 10,2%. Cette tendance se confirme dans le 1^{er} arrondissement où plus de 43 % des acquéreurs sont italiens et 20% américains. Mais dans les 5^{ème}, 6^{ème} et 7^{ème} arrondissements, ce sont les américains qui arrivent en tête, suivis, une fois de plus par les italiens. Dans le 19^{ème} arrondissement, les chinois, avec 31 % des acquisitions, sont les premiers acquéreurs d'immobilier. Enfin, le 4^{ème} est l'arrondissement le plus prisé par les acquéreurs internationaux (21,7%), suivi par le 1^{er} (16,7 %) et le 7^{ème} (14,4 %).

Loi SRU : l'article 55 n'est pas remis en cause

Reçue par une délégation de maire des Ville et Banlieue, le ministre du logement et de la ville a confirmé la pérennité de l'article 55 de la loi SRU qui impose, aux communes de construire au moins 20 % de logements sociaux. Christine Boutin a insisté sur la nécessité de « mettre en œuvre la loi sur le droit au logement opposable sans revenir, ni en plus ni en moins, sur l'article 55 de la loi SRU ». Réponse des élus : « renouvellement urbain, au sens de l'article 55, et droit au logement opposable ne doivent pas se contredire ».

Un livre blanc pour résoudre la crise du logement

L'UNPI, dans un livre blanc, propose une série de mesures pour résoudre la crise du logement en 15 ans. La fédération des propriétaires-bailleurs propose notamment de favoriser la vente massive de logements publics à leurs occupants, de revoir les rapports locatifs en offrant une meilleure garantie aux propriétaires-bailleurs notamment pour la récupération de leurs biens, et de favoriser la cession temporaire d'usufruit des propriétaires privés à des sociétés HLM pendant 15 ans.

GRL : le ministre du logement monte au créneau

Christine Boutin n'a pas varié d'un iota sa position : elle souhaite que la garantie des risques locatifs (GRL) devienne

Une expertise : l'Ascenseur.

adapt
conseils

Faites appel à un expert pour vos projets techniques et démarches administratives :

- Etablir un constat
- Apporter des solutions
- Etre en conformité

Cabinet ADAPT CONSEILS

106 bis avenue de Villiers - 75017 PARIS - Tél./Fax. : 01 41 50 44 71
Portable : 06 84 70 10 51 - Email : adaptconseils@orange.fr



« PAQUET FISCAL » : SARKOZY REVOIT SA COPIE

Censuré, le 16 août dernier, par le conseil constitutionnel, le président de la République a dû revoir, sans ménagements, le texte de son « paquet fiscal » ou crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts des prêts souscrits pour l'acquisition ou la construction de l'habitation principale.

La loi du 21 août dernier instaure donc que le crédit d'impôt sur le revenu créé est égal à 20 % du montant des intérêts payés au titre des 5 premières annuités de remboursement des prêts souscrits pour l'acquisition ou la construction de la résidence principale. Le montant des intérêts pris en compte ne peut excéder la limite annuelle de 3 750 € pour une personne seule et de 7 500 € pour un couple soumis à une imposition commune.

En outre, le gouvernement va proposer au Parlement de porter de 20 à 40 % le taux de crédit d'impôt sur le revenu pour les intérêts de la première annuité de remboursement. « Cette majoration permettra de mieux prendre en compte le surcoût qui suit immédiatement la décision d'acheter ou de faire construire l'habitation principale, en raison des frais annexes inhérents à cette opération », justifie Christine Lagarde, ministre de l'Économie qui a présenté le nouveau dispositif. Cette mesure sera proposée dans le cadre du projet de loi de finances pour 2008. Enfin, l'ensemble du dispositif s'appliquera aux opérations d'acquisition pour lesquelles l'acte authentique d'acquisition a été signé à compter du mai 2007 ou aux constructions pour lesquelles une déclaration d'ouverture de chantier a été effectuée à compter de cette date.

FLASH

universelle. Si tel était le cas, elle s'appliquerait à d'autres locataires que ceux du parc privé conventionné et du 1 % logement. Pour atteindre cet objectif, l'État doit apporter un soutien financier d'environ 50 M€. « *Le droit au logement s'impose. La loi doit le mettre en application* », a justifié le ministre du logement avant d'ajouter : « *la GRL institue une profonde rupture et devrait redonner plus de fluidité au logement* ».

Bruxelles : la TVA réduite en ligne de mire

La Commission européenne vient de dresser le bilan de l'application des taux réduits de TVA en Europe. Principal résultat de ce bilan : un taux de TVA unique est la meilleure solution d'un point de vue économique, concédant que le recours à des taux réduits peut être bénéfique pour certains secteurs comme bâtiment. Et à Bruxelles de proposer une nouvelle structure de taux comprenant un taux normal (15% minimum) et deux taux optionnels : de 0 à 5% pour les biens et les services de premières nécessité et de 10 à 12% pour les biens nécessitant un traitement préférentiel. Le logement, qui bénéficie jusqu'en 2010 d'un taux de TVA réduit, entrerait dans cette 2^{ème} catégorie. Les réactions ne se sont pas fait attendre dans le monde du bâtiment. La FFB et la Capeb ont, en particulier, pointé du doigt ce niveau de taux, agitant le chiffon rouge d'une

recrudescence du travail au noir. Le débat sur la pérennité de la TVA à 5,5 % est donc loin d'être clos.

Bertrand Delanoë se félicite sur sa politique du logement

Bertrand Delanoë défend son bilan à la veille des élections municipales. Le maire PS sortant de Paris entend notamment se servir de l'arme du logement dans la bataille qui va l'opposer à Françoise de Panafieu. Bertrand Delanoë a notamment affirmé qu'à la fin de son mandat, il aurait financé « plus de 30 000 logements sociaux » à Paris dont « 6 000 pour l'année 2007 », alors qu'il en avait promis 20 000 au rythme de 3 500 par an. « *Dans le mandat précédent, on a fait un peu plus de 50 logements sociaux dans le XVI^{ème}, moi j'en aurai fait 797, parce qu'il ne faut pas concentrer tous les logements sociaux là où il y en a déjà 40%* » a-t-il déclaré, devant une manifestation du collectif des « mal logés en colère ». Il reconnaît toutefois qu'il faut « aller au-delà » des 30 000 logements sociaux financés prévus à l'horizon mars 2008 et ambitionne d'atteindre, dès 2014, l'objectif de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbains) imposant 20% de logements sociaux en 2020. Et pour y arriver, Bertrand Delanoë a expliqué que, même si l'on « construit beaucoup de neuf à Paris », il faut aussi acheter « des lieux voués à la spéculation ».

■ USA : l'amélioration en ligne de mire

Selon le groupement national des agents immobiliers (NAR), le marché résidentiel outre-Atlantique devrait connaître un début d'amélioration à la fin de cette année avant de retrouver des couleurs dès 2008. « Les prix devraient reculer de 2.3 % cette année avant de regagner... 2.3 % l'an prochain », souligne ce groupement.

■ Neuf : la demande se maintient

Selon l'Insee, la demande de logements neufs destinés à la vente se maintient à l'issue du 2^{ème} trimestre 2007 après deux années de ralentissement. Les promoteurs interrogés soulignent une hausse des stocks, sous l'effet du niveau élevé des mises en chantier. Quatre promoteurs sur 10 indiquent qu'ils pourraient mettre en chantier plus de logements que prévu.

■ Construction : à la baisse

Résultats en demi-teinte de la construction de logements neufs en France avec une baisse des permis de construire de 4.8 % à 138 346 par rapport à la même période de l'an passé. Les mises en chantier reculent, pour leur part, de 3.9 % à 110 338. Sur 12 mois, les permis progressent de 1.3 % tandis que les mises en chantier reculent de 4.5 %.

■ Un bichon à la tête d'un empire immobilier

Leona Helmsley, magnat de l'immobilier a décidé de laisser une grande partie de sa fortune à son petit chien, Trouble. Le bichon maltais hérite ainsi de 12 millions de dollars, au grand dam de ses petits enfants

■ Des gendarmes immobiliers

Des gendarmes ont été mis aux arrêts pour avoir désobéi à un ordre de... déménager. Ils refusaient de quitter le fort d'Issy-les-Moulineaux pour rejoindre les logements auxquels ils étaient assignés à Maisons-Alfort, arguant que la nouvelle caserne serait insalubre.

■ Les gens du voyage bloqués au rond point

Des gens du voyage sont devenus propriétaires d'un rond-point à Fameck (Moselle) avec l'intention d'y installer un campement de caravanes. Mais, deux jours après avoir pris conscience de son erreur, l'Etat a annulé la vente de cette parcelle de 86 ares, englobant une partie du giratoire, qui avait été cédée pour 2 800 euros.

Françoise de Panafieu veut construire 4 000 logements neufs par an à Paris

A Paris, la bataille des municipales pour 2008 est d'ores et déjà engagée sur le front du logement. Françoise de Panafieu, candidate UMP, a proposé de « construire 4 000 logements neufs par an dans la Capitale » répartis de la sorte : un tiers de logement social, un tiers d'accession sociale à la propriété et un tiers en logement intermédiaire. Un chiffre auquel il faut ajouter 1 millier de logements destinés aux étudiants. « La loi SRU doit être respectée. J'y suis totalement favorable. Il est évident que le logement sera une priorité de cette mandature », a ajouté le maire du 17^{ème} arrondissement. « Je veux mener cette campagne sur l'essentiel, là où Delanoë a échoué. Je veux être le maire de l'harmonie sociale en donnant la priorité au logement et aux plus démunis ».

Logement : intentions d'achat en recul

Selon le baromètre Espaces Immobiliers BNP Paribas, les Français seraient 14 % à vouloir acquérir un bien immobilier dans les deux ans même si une grande majorité d'entre eux jugent que les prix de l'immobilier sont élevés, voire « inacces-

sibles», contre 17 % il y a 6 mois. Et parmi les personnes intéressées par un achat immobilier, 47 % sont des primo-accédants, âgés de 25 à 34 ans.

L'Ile-de-France fait les frais de la baisse des intentions d'achat qui chute de 18 à 14 % en l'espace de 6 mois. Du côté des prix, ils sont jugés « *inaccessibles par 36 % des personnes interrogées et élevés par 46 %, contre 38 % qui les voient augmenter et 45 % se stabiliser* ».

« *La perception des Français est la bonne. Les prix restent élevés mais le marché décelère vraiment* », commente Olivier Bokobza, directeur général des Espaces Immobiliers BNP Paribas.

Allongement de la durée moyenne des prêts

La hausse des prix de l'immobilier a un impact direct sur les prêts immobiliers. Depuis, en l'espace de 5 ans, leur durée moyenne s'est allongée pour atteindre 18 ans et demi. Les prêts longue durée (plus de 25 ans) représentent désormais un tiers des produits tandis que les prêts d'une durée supérieure à 20 ans concernent 65 % des ménages acquéreurs. « *L'usage du prêt à longue durée est une réponse à une situation de marché et à la réalité du cycle de vie, qui veut que les jeunes ménages ont moins d'épargne* », commente Michel Mouillart, professeur d'économie spécia-



**La tradition et l'excellence
proches de vous**

Imprimerie
Matériel
Fournitures



Présents avec
vous pour le
103^{ème} Congrès national.

Rencontrez nos équipes
et profitez de nos offres
réservées sur nos stands :

**A55 - A56
A61 - A62**



**Depuis plus de 35 ans
à votre service**

Formalités d'urbanisme sur toute la France.
Expertises et diagnostics immobiliers.



**Expertise et efficacité
valorisent vos formalités**

Formalités juridiques et fiscales.
Démarches administratives auprès
des tribunaux de commerce.



LA DGCCRF TAPE SUR LES DOIGTS DES AGENTS IMMOBILIERS

Une enquête de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) pointe de nombreuses pratiques abusives dans le secteur des agences immobilières. La DGCCRF a constaté, en matière d'intermédiation immobilière, un nombre colossal de pratiques illécitables, avec un taux d'infraction de 77,5 % : 830 agences immobilières sont en infraction sur les 1 070 contrôlées. « Ces infractions concernent souvent des pratiques graves de nature pénale, justifiant une transmission du dossier au parquet. 154 procès-verbaux et 42 rapports au parquet ont été établis, portant, pour l'essentiel, sur l'information sur les prix et leur affichage, la publicité mensongère, la tromperie sur la nature de la prestation, le démarchage à domicile ou le non-respect des conditions d'exercice de la profession (notamment l'absence de carte professionnelle) », pointe la DGCCRF.

Les syndicats sont également épinglés par le rapport, la DGCCRF leur reprochant notamment la « multiplication du nombre des prestations facturées hors forfait de gestion courante, le maintien dans les contrats de certaines clauses abusives ou la mise en concurrence trop rare des entreprises dans le cadre des marchés de travaux. » Les organisations professionnelles n'ont pas tardé à réagir. La Fnaim appelle « l'ensemble de la profession à réagir », déplorant notamment le manque de formation des nouveaux agents immobiliers. De son côté, la Cnab, qui représente les syndicats, rappelle qu'un accord [a été conclu] à la fin du premier semestre devant permettre la mise en place de règles strictes, notamment sur les prestations particulières facturées par les syndicats hors forfait de gestion courante et sur la transparence des contrats. Et son président, Serge Ivars, s'étonne que la DGCCRF « ne mentionne en aucune manière les discussions et les accords qui sont en cours de finalisation ».

liste du logement, auteur d'une étude menée par CSA/Crédit Logement pour le compte de l'Observatoire du financement des marchés résidentiels.

Autre donnée de taille : l'apport personnel qui représente, en moyenne, entre 20 et 25 % du prix global du bien. Le coût relatif d'un achat immobilier s'établit, en moyenne, à 3,89 années de salaires au 1^{er} semestre 2007, contre 2,87 années en 2001.

Christine Boutin décentralise son ministère à Lyon

La ministre du Logement et de la Ville délocalise son ministère à Lyon du 17 au 27 novembre. C'est une première en France : les bureaux du ministre, de ses collaborateurs et des principales directions de son administration seront installés, au plus près du terrain, au cœur de l'agglomération lyonnaise. Lyon devient la capitale du « *Chantier national* » du logement et accueille les congrès des HLM, des notaires, des promoteurs-constructeurs, au cours desquels le ministre du Logement et de la Ville exposera sa politique générale du logement. Au total, 28 partenaires en charge de la construction de logements en France (constructeurs, promoteurs, organismes de logements sociaux, collectivités locales, propriétaires, locataires, associations, banquiers, agents immobiliers, notaires...) ont accepté l'invitation du

ministre à travailler ensemble au cours de ces « *Réunions de chantier* » à Lyon, qui déboucheront chacune sur un accord et des engagements précis en faveur de l'accélération de la construction de logements en France. « *La chaîne du logement, depuis l'hébergement d'urgence jusqu'à l'accès à la propriété, aujourd'hui figée et cloisonnée, doit être fluidifiée afin que chacun dans notre pays, homme, femme et enfant, soit assuré de disposer d'un toit* », a martelé la ministre.

L'immobilier plombe le pouvoir d'achat

La hausse des prix de l'immobilier altère le pouvoir d'achat des Français : c'est le principal enseignement d'une étude de « *60 Millions de consommateurs* », le mensuel de l'Institut national de la consommation (INC). En effet, entre juin 2006 et juin 2007, le pouvoir d'achat des ménages français a progressé de 0,8% seulement, soit 24€; 41€ ayant été avalés par l'inflation. « *Les hausses de loyers, conjuguées aux augmentations des prix de l'immobilier à l'achat, ont respectivement amputé de 6 et 5 € par mois le pouvoir d'achat des ménages en un an. Les frais liés à l'entretien du logement, dont les prix sont aussi en hausse, amputent environ 1,40 € par mois à leur budget* », souligne l'INC.

FLASH

■ Le PTZ entériné

Christine Boutin a confirmé le maintien du prêt à taux zéro. « Le vote du crédit d'impôt ne remet nullement en cause le dispositif du PTZ » a rassuré le ministre du logement et de la ville, répondant ainsi aux menaces évoquées par les sénateurs socialistes. Pour ces derniers, « Christine Lagarde et le rapporteur général Philippe Marini avaient entrouvert la porte à la suppression du prêt à taux zéro ».

■ Grande Bretagne : les banquiers à l'amende

Un groupe de crédit immobilier de Grande Bretagne et son directeur général ont été condamnés par l'Autorité des services financiers (FSA) à une amende pour avoir exposé près de 4.000 clients à des risques financiers. Les victimes sont 2.000 clients qui souhaitaient modifier leur crédit immobilier, et 1.900 clients souscrivant une assurance pour leurs paiements.

Congrès des notaires à Lyon :

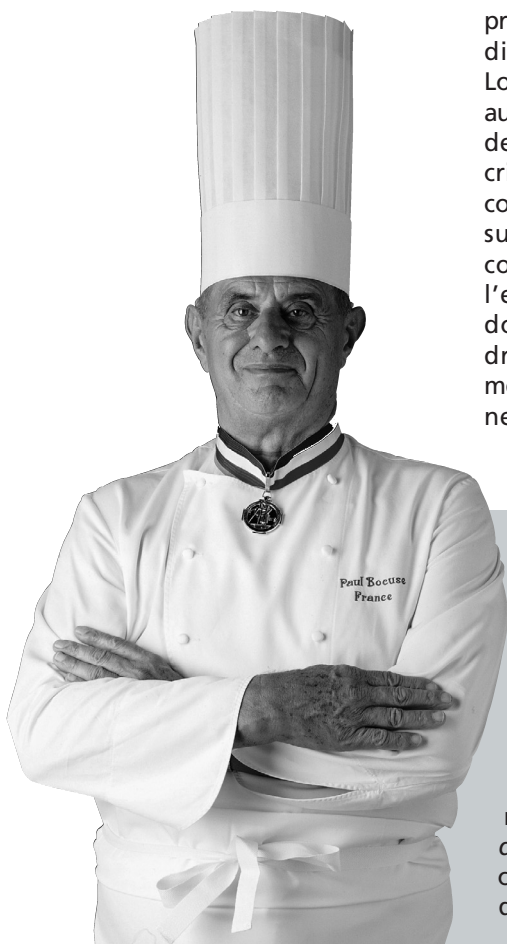
la division de l'immeuble à l'honneur

L'immobilier est à l'honneur du 103e congrès des notaires. Plus exactement, la division de l'immeuble est au programme de ce traditionnel rendez-vous des notaires qui se tient à Lyon, du 23 au 26 septembre. « Plus de 40 ans après le texte de référence sur la copropriété, presque 7 ans après la promulgation de la loi SRU refondant notamment les lotissements, au cœur de la réforme des actes d'urbanisme, au lendemain de la loi dite « Abbé

Pierre », il est de la responsabilité de la profession, à travers son congrès, de faire un état des lieux et de s'interroger sur les adaptations aux besoins actuels (raréfaction du foncier, difficultés de certaines copropriétés, ...) et aux enjeux de ces grands domaines du droit immobilier », détaille Christian Lefebvre, président du Congrès des notaires.

Quatre commissions se répartissent l'étude de cette question, chacune d'entre elles ayant pour objectif de rédiger un pan du rapport final. La première commission, présidée par Jean-Paul Mas, ausculte la division contrôlée du terrain. Lotissements, permis "groupé", Z.A.C, autant de thèmes, autant de sujets passés au crible. La deuxième commission planche sur l'organisation conventionnelle de l'espace avec pour double objectif de dresser le bilan des méthodes conventionnelles de division du foncier et de présenter les opportunités

offertes par l'organisation conventionnelle de l'espace (baux à construction, copropriété horizontale, sociétés d'attribution...). Le congrès va s'atteler également à l'étude de la division de l'immeuble bâti, où il analysera, notamment, les dernières avancées jurisprudentielles autour de la loi du 10 juillet 1965. Enfin, une dernière commission examine la vie de l'immeuble divisé. Cette commission proposera des solutions concrètes s'agissant des dysfonctionnements de l'immeuble divisé mais également de la sécurité de sa vente (ou de celle de l'immeuble subdivisé) et, enfin, des moyens de le transformer.



MTI : l'immobilier à livre ouvert

MTI et son président Christian Mahout, réunissent un casting de rêve pour ce congrès des notaires. Un casting qui a pour fil rouge la rentrée littéraire. Sur le stand de MTI, Paul Bocuse viendra dédicacer, le mardi 25 de 10 h à 11h30, son dernier livre de recettes : « *Bocuse dans votre cuisine* ». L'après-midi de 14h30 à 16h, Bernard Giraudeau présentera son dernier roman : « *Les dames de nage* ». Enfin, le lendemain de 14h30 à 16h, Frédéric Beigbeder dédicacera son nouvel opus, « *Au secours pardon* », le jour de la sortie du film tiré de son premier roman « *99 francs* ».

MTI PATRIMOINE recherche à l'achat

- Immeubles d'habitation et de bureaux
- libres ou occupés
- Paris ou première couronne et capitales régionales

Contactez-nous

106 bis, avenue de Villiers • 75017 Paris • Tél : 01 42 67 26 26 • Fax : 01 46 22 93 03
E-mail : christianmahout@mti-immo.fr • Site : www.mti-immo.fr

Congrès des notaires : Christine Boutin sur l'espace MTI



Madame le Ministre, Christine Boutin, s'est arrêtée longuement sur l'espace MTI lors du 103^e Congrès des Notaires de France à Lyon, dont le thème était la division de l'immeuble, pour échanger avec Christian Mahout, Président de MTI, leurs points de vue sur l'importance du rôle de rénovateur-promoteur dans la cité, sous l'oeil attentif du Président du CSN et Président des Notaires de France, Maître Bernard Reynis qui nous a fait l'honneur d'assister à cet événement. Ils se sont promis de se revoir prochainement. Christine Boutin en a également profité pour saluer Frédéric Beigbeder, invité sur le stand MTI à dédicacer son dernier roman "Au secours pardon".

CHRISTINE BOUTIN DEVOILE LE PROJET DE DECRET DU DALO

Christine Boutin a fait parvenir, le 29 août dernier, un projet de décret aux membres du Comité de suivi du Droit au Logement Opposable (DALO) qu'elle a installé le 5 juillet dernier. Ce projet définit la composition des commissions de médiation qui seront mises en place dans chaque département pour le 1^{er} janvier 2008 et qui comporteront 13 membres représentant notamment l'Etat, les communes, les bailleurs et les associations. Ces commissions pourront désigner aux préfets les candidats prioritaires devant être logés ou hébergés en urgence.

Le projet définit également les délais laissés aux préfets pour proposer une solution de logement appropriée aux bénéficiaires du droit opposable. Dans le cas d'une demande de logement, ces délais sont l'un et l'autre de 3 mois de façon générale, délais portés à 6 mois dans les départements dépassant un million d'habitants ainsi que dans les départements d'outre-mer. Pour une demande d'hébergement, les délais précédents sont, chacun, de 6 semaines dans tous les départements.



JURIDIQUE

LE PROFESSIONNEL DOIT MAÎTRISER LES CONVERSIONS DE CHANGE

Un marchand de biens avait vendu un immeuble pour un prix en euros inférieur à celui au cours de ses échanges verbaux avec les acheteurs. L'erreur provenait d'une faute de conversion de la secrétaire notariale. La vente a été annulée en première instance et en appel, mais la cour de Cassation estime, au contraire, que cette annulation est injustifiée dès lors « qu'il entre dans la compétence d'un marchand de biens, professionnel de la vente, de savoir déterminer et contrôler la conversion d'un prix négociés en francs, en euros ». Cette appréciation, un peu sévère, est lourde de conséquences, la nullité d'une vente entraînant la restitution du prix, la libération des locaux et même dans certains cas, le versement d'une indemnité d'occupation.

Cass Civ. 3e, 4 juillet 2007

NULLITE D'UNE VENTE SUR ADJUDICATION : IL FAUT SUIVRE LA PROCEDURE

Une vente sur adjudication ayant été déclarée nulle, le propriétaire avait assigné le sous-acquéreur de l'immeuble en paiement d'une indemnité d'occupation. Le propriétaire, débiteur, qui avait fait l'objet de cette procédure, estimait que l'annulation du jugement d'adjudication entraînait la restitution sans procédure de l'immeuble et, en conséquence, le versement d'une indemnité. Le rejet en appel de sa demande a été confirmé en cassation. Les juges ont estimé que le propriétaire devait d'abord engager une action en revendication avant de pouvoir prétendre au versement d'une indemnité d'occupation.

Cass. Civ. 3e, 6 juin 2007

NOUS ACHETONS

IMMEUBLES PARIS ET MÉTROPOLES



MTI

METIERS • TRADITIONS • IMMOBILIER
GROUPE CHRISTIAN MAHOUT

Rénover
l'immobilier

Pour recevoir notre offre d'achat, nous vous remercions de remplir le coupon ci-dessous

Ce document est confidentiel. Il a pour but de vous aider à faire le point sur l'état actuel de votre patrimoine et de nous permettre de vous fournir gratuitement un avis pour que vous en tiriez le meilleur parti. Après étude de votre dossier, nous vous ferons parvenir une expertise gratuite accompagnée d'une offre d'achat.

Oui, je souhaite recevoir gratuitement une évaluation de la valeur de mon bien.

Adresse du bien :

Immeuble Terrain Appartement Surfaces utiles :m²

Envisagez-vous dans les années à venir de vous séparer de tout ou partie de votre bien ? Oui Non

Mme, M.

Adresse

CP - Ville Tél :

Métiers Tradition Immobilier • 106 bis, avenue de Villiers • 75017 Paris
Tél. 01 42 67 26 26 • Fax : 01 46 22 93 03 • Internet : www.mti-immo.fr



christianmahout@mti-immo.fr