

Rénover

l'immobilier

ÉDITORIAL



ISF ? Immobilier Sans Frontières... Idéologiques

À l'occasion du dernier congrès de l'UNPI (Union Nationale des Propriétaires Immobiliers), les propriétaires-bailleurs ont une nouvelle fois réclamé la suppression de l'ISF (impôt de solidarité sur la fortune). Les propriétaires-bailleurs, maillons essentiels de la chaîne du logement, trop souvent stigmatisés, sont devenus des « victimes » de cet impôt idéologique, censé frapper les riches. Sur les 560 000 contribuables assujettis à l'ISF, 400 000 le sont en raison et à cause de l'immobilier. Car ces propriétaires subissent plus une flambée des prix qu'ils ne la provoquent, « comme ils feraient de la prose sans le savoir. » En revanche, beaucoup d'économistes estiment que le monde est à la veille d'une bulle immobilière. Durant les périodes de doutes, comme c'est le cas depuis le déclenchement de la crise il y a deux ans voir l'édito La Crise, laquelle ? (voir nos archives éditos). Le manque d'humanisme de certains mercenaires de la finance internationale spéculent sur les matières premières les plus vitales et fondamentales pour les peuples comme le blé pour la nourriture, la pierre pour le toit. Mieux que de l'or ou de la pierre, ils ne choisissent pas, ils prennent les deux, rajoutant ainsi l'injure à l'insulte. Revenons aux propriétaires-bailleurs qui ont le mérite de maintenir le cap, faisant de la pierre une valeur refuge dont l'unité de temps s'étalonne de génération en génération et c'est à ce comportement qu'il faut rendre hommage car celui-ci est un authentique régulateur du marché de l'immobilier. C'est bien sur le levier fiscal que devront jouer ces propriétaires immobiliers qui ont basculé « malgré eux » dans l'ISF. Relever le seuil d'assujettissement de 790 000 à 1,2 million d'euros ferait baisser le nombre de contribuables de 560 000 à 260 000. Une piste que le nouveau gouvernement devrait accorder aux propriétaires-bailleurs ainsi que de supprimer l'ISF sur la résidence principale.

Cet éditos est également une lettre ouverte au nouveau Ministre du Logement Madame Nathalie Kosciusko-Morizet et à son Secrétaire d'Etat chargé du logement Benoist APPARU, auxquels nous l'adressons ce jour, accompagné de nos félicitations. Formons le vœu qu'ils soient sensibles à ce message.

Alors, supprimer l'ISF en échange du bouclier fiscal ou de son aménagement, comme le proposent, en outre, les propriétaires-bailleurs, serait un pas vers la normalisation de la fiscalité, vers une société plus moderne et le lâcher-prise des coutumes idéologiques qui n'ont même plus cours dans les pays de l'est depuis longtemps, leurs citoyens venant en nombre acquérir de jolies propriétés en France et sans être redevable de quelques impôts !!!!! Si la fiscalité continue de nous disqualifier, nous deviendrons les jardiniers et les gardiens du musée France, pour accueillir les fortunes du monde entier... « et en prime avec le sourire ».

Christian Mahout

SOMMAIRE

ACTUALITÉS :

Christine Lagarde veut populariser le plan d'épargne logement ...p.2
DAL fête son 20^e anniversaire.....p.3

DÉVELOPPEMENT DURABLE :

Zéro pesticides pour Val Touraine Habitatp.4
Barack Obama plus près du soleilp.5

ÉVÉNEMENT :

Le 41^e Congrès du Mouvement Jeune Notariat à Berlinp.6

Gérard Depardieu, Jean-Louis Debré et MAM sur l'Espace MTI.....p.7

Pensez
développement
durable et
téléchargez la lettre
sur le site
renover-immobilier.fr

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.

Christine Lagarde veut populariser le plan d'épargne logement

Le Conseil des ministres devrait être saisi prochainement d'un projet de réforme de ce produit d'épargne, rapporte Les Echos. « Mon objectif est de rendre le plan épargne logement (PEL) plus attractif, plus populaire, afin que les ménages disposent d'un outil efficace pour constituer leur apport personnel en vue d'un projet immobilier », a déclaré la ministre de l'Economie Christine Lagarde dans un entretien au quotidien. Pour relancer le PEL, il prévu que son taux d'intérêt sera désormais actualisé tous les ans, alors qu'il restait bloqué à 2,50% depuis sept ans. Il sera indexé sur les taux de référence des marchés financiers et gagnera ainsi en souplesse, avec un taux plancher de 2,50%. En revanche, la fiscalité du nouveau PEL sera légèrement durcie, avec un prélèvement annuel des contributions sociales, qui n'intervenait jusqu'ici qu'à partir de la dixième année. La durée de vie de ce PEL toiletté ne pourra dépasser 15 ans, alors qu'elle est aujourd'hui illimitée.

De nouvelles conditions pour l'attribution des prêts bancaires

Des améliorations dans les conditions d'attribution de prêts bancaires aux personnes malades vont être prochainement mises en place, grâce à un avenant à la convention Aeras, qui définit les conditions d'attribution de ces prêts. Le nouveau texte « entend ainsi renforcer l'information des futurs emprunteurs, en leur indiquant le montant de l'écrêtement dont ils peuvent bénéficier sur la durée du prêt. Il prévoit également notamment le passage du plafond pour les prêts immobiliers ou professionnels de 300 000 euros (capital + intérêts) à 320.000 euros (capital uniquement) «soit une hausse de 7 %». La convention Aeras (s'Assurer, Emprunter en Risque Aggravé de Santé), valable pendant trois ans (du 1er janvier 2010 au 1er janvier 2013) bénéficie actuellement à près de 400 000 personnes.

Menaces sur le 1% logement

Le patronat et les syndicats menacent de ne plus gérer le 1% logement si les pouvoirs publics ne diminuent pas drastiquement leurs prélèvements financiers à partir de 2012. Jérôme Bédier, le président de l'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement (UESL), l'organisme qui chapeaute le 1% logement demande des négociations avec le gouvernement avant la fin de l'année avec l'espoir de trouver un accord, pour l'emploi des ressources du 1% logement durant la période 2012-2014. Objectif : limiter la ponction de l'Etat à un milliard d'euros. A défaut d'accord, Jérôme Bédier entend saisir Bruxelles.

De plus en plus de renégociations de prêts

A la faveur des taux d'intérêt au plus bas, de plus en plus d'emprunteurs veulent renégocier leur crédit immobilier. Le courtier en crédit immobilier Meilleurtaux.com, filiale du groupe BPCE, rapporte qu'en octobre, 30% des dossiers de demandes de crédit qu'il a enregistré portent sur la renégociation des prêts. Cinq fois plus qu'il y a un an.

Plus de 2 millions de saisies immobilières aux USA

La banque centrale américaine (Fed) ne prévoit pas de baisse des procédures de saisies immobilières aux Etats-Unis avant 2012, a indiqué une de ses dirigeantes, Sarah Bloom Raskin. « Nous prévoyons environ 2,25 millions de procédures de saisies cette année, et autant l'année suivante, et environ deux millions supplémentaires en 2012 », a-t-elle ajouté. Cette déclaration intervient à l'heure où sévit aux Etats-Unis un scandale sur les saisies immobilières.

Vive les travaux !

Une résidence principale sur sept en France a fait l'objet de travaux de rénovation entre 2005 et 2008, bénéficiant du crédit d'impôt consacré au développement durable, rapporte une étude de l'Insee. Ce sont ainsi 4,2 millions de résidences principales qui ont été l'objet de travaux, soit 15% du parc des résidences principales.

Soldes montres en Espagne

La banque Banesto, filiale de Santander, a annoncé la mise en vente de 600

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

logements anciens à 50% du prix moyen du marché. Officiellement, la banque veut « faciliter l'accès au logement aux citoyens dans un moment de difficile conjoncture économique ». En réalité, le pays souffre de l'éclatement de sa bulle immobilière en 2008 et compte encore un million de logements neufs et anciens invendus.

■ 12 000 euros du mètre à La Défense

Le promoteur russe Hermitage a déposé une demande de permis de construire pour deux tours jumelles de 323 mètres de haut, dans le quartier d'affaires de la Défense. Le projet comprend notamment 540 appartements de luxe (avec un prix moyen d'environ 12.000 euros/m² pour un prix moyen de près de 7.000 euros/m² dans Paris intra-muros).

■ L'Etat table sur 400 M€ de cessions immobilières en 2011

L'Etat espère engranger au moins 400 M€ en 2011 grâce à des cessions immobilières, a précisé le ministre du Budget François Baroin, à l'occasion de l'installation du nouveau président du Conseil de l'immobilier de l'Etat (CIE), le député UMP de l'Orne Yves Deniaud. François Baroin avait présenté en juin un plan pluriannuel 2010-2013 des cessions immobilières, prévoyant de vendre 1 700 bâtiments et terrains sur cette période.

■ 6 000 nouveaux logements à Paris

La mairie de Paris a qualifié le logement de « priorité absolue » à l'occasion de la présentation de ses orientations budgétaires pour 2011. Bernard Gaudillère, adjoint au maire, a annoncé le financement de 6 000 nouveaux logements après en avoir financé 25 000 depuis 2008. « Nous maintenons notre objectif de parvenir à 20% de logements sociaux en 2014 », assure-t-il.

■ A si j'étais russe !

La Russie a lancé un concours d'architecture pour bâtir une église orthodoxe et un centre culturel russes quai Branly, à quelques pas de la Tour Eiffel. Le projet viendra se loger sur l'ancien bâtiment de Météo France, vendu en mars dernier par l'Etat français. Le choix du lauréat

Bâtiment : l'artisanat morose

Le climat conjoncturel pour l'ensemble du secteur de l'artisanat du bâtiment « reste morose » en octobre, selon une enquête trimestrielle de l'Insee auprès des artisans. L'activité des artisans « reste en nette contraction sur la période récente » et « continuerait de baisser au cours des trois prochains mois, au vu des anticipations ». L'activité de l'artisanat du bâtiment, après une chute de 5% en 2009 et une baisse prévue de 2,5% en 2010, devrait retrouver le chemin de la croissance en 2011 avec une progression de 1,5%, selon la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (Capeb).

Le nombre de biens mis en vente augmente de 29 %

La rentrée immobilière a été marquée par une activité soutenue : 53 058 nouveaux biens ont été mis en vente directement par leur propriétaire, soit 29 % de plus que l'année dernière à même époque, et 4 % de plus qu'en septembre 2008, rapporte le dernier baromètre du site Entrepaticuliers.com. La durée moyenne de vente est de 10 semaines, soit 3 semaines de moins qu'en septembre dernier. 36 % des transactions se sont conclues en moins d'un mois. Le taux moyen de négociation à 6,6 % est l'un des plus bas jamais enregistrés (contre 9,2 % en septembre 2009). 36 % des biens ont trouvé preneur au prix initial réclamé par le vendeur. A l'échelon national, les prix immobiliers ont augmenté pour le dixième mois consécutif : + 0,3 % sur un mois, + 0,8 % sur trois mois, + 5 % sur un an. Le baromètre prévoit une hausse des prix avoisinant les 8 % avant la fin de l'année et relève que les disparités régionales n'ont jamais été aussi prononcées.

DAL fête son 20^e anniversaire

Droit au logement (Dal) va fêter symboliquement ses 20 ans dimanche, veille du début de la trêve hivernale des expulsions. Créée fin octobre 1990 dans le sillage du campement de familles expulsées de la place de la Réunion à Paris 20, l'association a bâti sa renommée sur des actions souvent coup de poing. Parmi les plus célèbres restent l'occupation d'un immeuble rue du Dragon au cœur de Saint-Germain-des-Prés (hiver 1994) ou encore un bâtiment rue de la Banque (2007) près de la place de la Bourse (Paris 2e), pour dénoncer la crise du logement et la situation des mal logés.

« Les prochains combats seront de faire vivre la loi Dalo (droit au logement opposable, créé en 2007) et de contrer certains articles de la Lopsi », projet de loi sur la sécurité intérieure, qui faciliterait l'expulsion de squatteurs de terrains ou de logements, a déclaré à l'AFP Jean-Baptiste Eyraud, porte-parole et co-fondateur du Dal.

Les marchands de sommeil à l'amende

L'UMP a déposé une proposition de loi pour astreindre les marchands de sommeil à une astreinte financière pouvant aller jusqu'à 500 euros par jour de retard pour les inciter à faire les travaux non réalisés dans les délais imposés. Le produit de cette astreinte sera versé à l'Agence de rénovation de l'habitat (Anah), chargée de mettre en œuvre la politique de rénovation et d'amélioration du parc privé de logements. Cette proposition de loi, déposée par le député Sébastien Huygue, prévoit en outre qu'un maire ou un préfet, dans le cas d'un arrêté d'insalubrité ou de péril que si le propriétaire d'un logement insalubre refuse de faire les travaux nécessaires, le préfet et le maire peuvent faire réaliser ces travaux d'office, aux frais du propriétaire. Selon Sébastien Huygue, 600 000 logements sont considérés comme indignes en France, auxquels s'ajoutent 3000 hôtels meublés.

Benoist Apparu signe la 1^{ère} convention de lutte contre la précarité énergétique

Le secrétaire d'Etat au logement Benoist Apparu a signé avec la région du Bas-Rhin la première convention locale de lutte contre la précarité énergétique. Précisons que 3,4 millions de ménages français dépensent plus de 10 % de leurs ressources en factures d'énergie. Ce contrat représente la première déclinaison départementale du programme national «Habiter Mieux» qui vise à sortir 300.000 ménages de la précarité énergétique en sept ans, dont 135 000 d'ici 2013.

«1,25 milliard sera investi dans le programme national», a précisé le secrétaire d'Etat au logement. L'Etat injecte 500 millions d'euros et l'Agence nationale de l'Habitat 750 millions, auxquels peuvent s'ajouter l'aide de collectivités locales, de divers organismes et de fournisseurs d'énergie.

Le programme doit permettre à des « propriétaires occupants » modestes d'effectuer des travaux « garantissant une amélioration de 25 % de la performance énergétique du logement ». Il s'agit surtout de ménages habitant dans les zones rurales. 87 % sont logés dans le parc privé et 62 % d'entre eux sont propriétaires.

Zéro pesticides pour Val Touraine Habitat

C'est une première en France. Un organisme HLM, Val Touraine Habitat, vient de signer un partenariat avec l'université François-Rabelais de Tours prévoyant un accompagnement scientifique de la démarche «zéro pesticide» de l'organisme. Val Touraine Habitat s'appuiera sur les recherches du Centre d'expertise et de transfert universitaire (CETU) de l'université tourangelle, pour réfléchir à de nouvelles manières d'entretenir et de concevoir ses espaces verts. Trois sites-tests à Tours et dans sa banlieue seront dans un premier temps expérimentés, avant une éventuelle extension aux 140 hectares d'espaces verts que compte l'organisme en Indre-et-Loire. Val Touraine Habitat va également proposer gratuitement à ses locataires des stages d'éco-citoyens et réfléchit à la création de jardins ouvriers partagés ou à la mise en œuvre de compostage collectif.

La RT 2012 décalée en 2013 pour les logements neufs

Le décret instituant la nouvelle réglementation thermique 2012 vient d'être publié au Journal Officiel. Cette RT 2012 vise à terme à diviser par trois la consommation d'énergie des bâtiments neufs. Elle doit s'appliquer, à partir du 28 octobre 2011, aux bâtiments neufs publics et du tertiaire (commerces et bureaux) ainsi qu'aux zones prioritaires de rénovation urbaine. L'obligation pour les logements neufs est décalée et ne s'appliquera seulement à partir du 1er janvier 2013. Un plafond de consommation d'énergie primaire (chauffage, eau chaude, éclairage, climatisation, ventilation) de 50 kilowatts/heure par m² et par an est fixé, inférieur de plus de moitié à la moyenne actuelle d'environ 120 kWh par m² et par an. Toutefois, la géographie pourra influencer sur la réglementation. Ainsi, dans le nord et l'est de la France, les nouveaux bâtiments pourront consommer jusqu'à 65 kWh par m² et par an, alors qu'ils devront atteindre une performance de 40 kWh/m²/an sur le pourtour méditerranéen, aux hivers plus doux.

Lyon labellise WWF le premier quartier durable en France

Le nouveau quartier de Lyon confluence sera le premier quartier durable de France labellisé WWF. Avec la signature d'une convention sur cinq ans, la communauté urbaine de Lyon s'est engagée auprès du WWF-France à élaborer et à mettre en œuvre un Plan d'action durabilité (PAD), pilote unique en France, afin de réduire l'empreinte écologique et de prévenir la dégradation de l'eau

sera annoncé le 6 mars 2011. La construction devrait démarrer en janvier 2012. C'est le promoteur Nexity qui coordonne l'opération.

■ Pour une réhabilitation du parc touristique

Hervé Novelli a déclaré qu'il entendait engager une action pour une réhabilitation massive des « volets clos », qui fait référence au parc immobilier vieillissant des années 1960-1970 des stations du littoral ou de montagnes. Le secrétaire d'Etat au Tourisme a critiqué les particuliers propriétaires de ces appartements « qui se sont désintéressés de leurs biens une fois celui-ci amorti ». « Les avantages fiscaux ne font pas tout », a-t-il déclaré. « Il faut nous doter d'un puissant levier pour organiser massivement cette réhabilitation. La rareté des espaces naturels nous empêche de développer un immobilier neuf ».

■ Squatteurs de la place des Vosges : décision d'expulsion

La cour d'appel de Paris a ordonné l'expulsion sans délai des squatteurs, membres du collectif Jeudi Noir, qui occupent depuis un an un hôtel particulier de la place des Vosges à Paris. Cet hôtel particulier de 1 500 m², doté de plafonds à la française avec poutres peintes, aux gigantesques cheminées en pierre, acheté par Mme Cottin en 1963, est inoccupé depuis 1966, un vrai « scandale alors que la capitale manque cruellement de logements », selon le collectif Jeudi Noir.

■ Royaume-Uni : les prix des logements en baisse

Les prix des logements au Royaume-Uni ont reculé de 0,7% en octobre par rapport au mois précédent, confirmant une tendance à la baisse depuis l'été, selon des données publiées jeudi par la banque mutualiste Nationwide. Si la tendance reste la même d'ici à la fin de l'année, l'évolution des prix immobilier pourrait être légèrement négative sur l'ensemble de 2010.

■ USA : maisons individuelles en hausse

Les ventes de maisons individuelles neuves aux Etats-Unis ont progressé pour le deuxième mois de suite en

septembre, selon des chiffres officiels publiés mercredi à Washington et meilleurs que prévu. Elles ont augmenté de 6,6% par rapport à août. Les indicateurs immobiliers publiés depuis le début du mois de septembre laissent penser que l'activité sur le marché du logement a passé le trou d'air provoqué par l'expiration du crédit d'impôt, fin avril.

■ L'ARC dénonce la disparition de l'obligation du compte séparé

L'Association des responsables de copropriété (Arc) a dénoncé la disparition de « l'obligation du compte séparé » pour tous les immeubles en copropriété gérés par un même cabinet de syndic dans la nouvelle version du projet de loi sur les syndics du ministère de la Justice.

■ Chine : le spectre de la spéculation immobilière en ligne de mire

La Chine s'est engagée à poursuivre ses efforts jusqu'à la fin de l'année pour réduire la surchauffe du marché immobilier après des derniers chiffres officiels montrant que les prix de l'immobilier restaient soutenus. Le Conseil d'Etat a appelé les gouvernements locaux à augmenter l'offre de logements publics aidés et à contrer la spéculation sur le marché immobilier.

■ Hong Kong : le luxe flambe

Les prix de l'immobilier de luxe flambent à Hong Kong malgré les efforts des autorités pour limiter cette hausse et ont dépassé les sommets atteints en 1997 avant la crise asiatique, a indiqué le gouvernement. Les prix moyens des appartements d'au moins 100 m² sont désormais supérieurs de 14 % aux prix atteints en 1997 avant le retournement du marché, a indiqué l'autorité monétaire de Hong Kong. Le prix moyen du m² dans les appartements de luxe a atteint en août 142 249 dollars de Hong Kong (13 288 euros), contre 122 500 dollars avant la crise de 1997. Pour mémoire, les prix de l'immobilier résidentiel avaient plongé de 60 % pendant la crise asiatique.

et de la biodiversité. Lyon confluence, un territoire qui s'étend de 150 hectares au sud de la presqu'île lyonnaise, fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain, avec 660 logements, 15 000 m² de bureaux et 3 500 m² de commerces. Le Grand Lyon et son aménageur, la SPLA Lyon Confluence, se sont engagés à respecter les dix principes internationaux de durabilité préconisés par le WWF : zéro carbone, zéro déchet, mobilité durable, matériaux locaux et durables, alimentation locale et durable, gestion durable de l'eau, habitats naturels et biodiversité, culture et patrimoine local, équité et développement économique, qualité de vie et bien-être. A noter que le WWF a lancé des projets de « quartiers durables » au Portugal, en Angleterre et aux Emirats-Unies.

Paris : sous le soleil exactement

La Ville de Paris s'est vue décerner, au concours « Habitat solaire, habitat d'aujourd'hui » organisé par Observ'ER, le prix « Réhabilitation logements collectifs » pour un de ses immeubles, situé dans le 15^e arrondissement et réhabilité par la Siemp. Il a été préempté par la Ville pour y réaliser 34 logements étudiants (Crous), ainsi qu'une résidence sociale de 55 logements (Adoma), soit un total de 89 logements sociaux. La Ville a réussi à faire baisser de plus de 70 % la consommation énergétique de l'immeuble et l'émission de gaz à effet de serre grâce, notamment, à l'utilisation de l'énergie solaire (25 m² de panneaux solaires photovoltaïques et 33 m² de panneaux solaires thermiques), l'installation d'équipements économes en énergie comme les chaudières à gaz collectives à condensation et la mise en place d'une isolation performante.

Barack Obama, plus près du soleil

Barack Obama, président des Etats-Unis, va installer des panneaux photovoltaïques à la Maison Blanche, afin de chauffer l'eau et de fournir de l'électricité dès le printemps 2011. L'annonce de Barack Obama arrive après une campagne massive menée par l'ONG 350 pour installer des panneaux photovoltaïques à la Maison Blanche, afin de marquer l'engagement des Etats-Unis contre le changement climatique.

Des places électriques sur les parkings des centres commerciaux

Le constructeur automobile Renault signe un partenariat la foncière Unibail-Rodamco, pour équiper une partie de ses centres commerciaux de bornes de chargement pour voitures électriques entre 2010 et 2012. Les visiteurs pourront recharger leur voiture électrique en une heure dans les centres commerciaux du groupe. Dans le cadre de ce partenariat, Unibail-Rodamco a également prévu d'organiser des opérations de sensibilisation aux véhicules électriques dans ses centres commerciaux français et espagnols, au travers de nombreuses dates entre 2010 et 2012. Première étape de la tournée aura lieu du 26 au 30 octobre, au centre commercial Parly 2, au Chesnay (78).

Copropriété : moins de papier, c'est moins de charges

Selon une étude menée par Loiselet & Daigremont Services Immobiliers, sur le coût des photocopies et des frais postaux dans les copropriétés, les charges de copropriété pourraient baisser facilement et rapidement. Réalisée sur un échantillon de 39 copropriétés, représentatives du portefeuille géré par Loiselet & Daigremont, l'étude a recensé 135 pages envoyées par an à chaque copropriétaire. « Cela signifie que pour l'ensemble du portefeuille géré par Loiselet & Daigremont, cela représente 13,5 millions de pages, soit 33,75 tonnes de papier, à quoi il faut ajouter les enveloppes. La dépense moyenne pour le papier et les frais postaux, pour un copropriétaire, est de 32,45 € ». Conclusion de l'enquête : Loiselet & Daigremont demande « haut et fort la possibilité d'utiliser la voie électronique pour émettre les documents adressés aux copropriétaires ».

I INSTALLATION ÉLECTRIQUE DANGEREUSE : DES VENTES HORS CIRCUIT

Celui qui vend un logement avec une installation électrique dangereuse parce que non-conforme aux normes, risque l'annulation de la vente. En effet, la cour de Cassation, au cours de deux récentes décisions, a jugé que ces défauts étaient des vices cachés pour un acheteur profane. En conséquence, la clause de l'acte notarié selon laquelle le vendeur ne serait pas responsable d'éventuels vices cachés est sans valeur, affirment les juges, lorsque ce dernier a connaissance des défauts.

C'est le cas, par exemple, quand le vendeur a bricolé lui-même l'installation électrique ou encore quand il a connaissance d'un défaut grave. Dans un cas, le vendeur avait prolongé dangereusement, notamment dans la salle de bains, l'installation électrique vétuste, ce qu'un électricien avait refusé de faire. Dans l'autre, le chauffage électrique n'était pas conforme aux règles de l'art, était exposé à un phénomène anormal de condensation et donc aux court-circuits. A chaque fois, les juges ont annulé la vente, s'appuyant sur l'ignorance de l'acheteur.

(Cass. Civ 3, 6.10.2010, N° 1194 et 21.9.2010, N° 1100).

I TRAVAUX : LE PATRON PERSONNELLEMENT RESPONSABLE S'IL N'EST PAS ASSURÉ

Les clients d'un entrepreneur de travaux peuvent le poursuivre personnellement en justice en cas de malfaçons si sa société n'est pas assurée. La Cour de cassation estime que c'est une faute intentionnelle et la qualifie en infraction pénale du chef d'entreprise.

En l'espèce, un couple qui confié la rénovation d'un appartement à une entreprise, a constaté, après l'apparition de graves défauts, que celle-ci était tombée en faillite et qu'aucune assurance n'avait été souscrite. Les clients ont alors demandé au patron de l'entreprise d'assumer personnellement les frais de remise en état. La justice leur a donné raison, estimant que le dirigeant en acceptant sciemment de commettre une infraction et de travailler sans assurance, a pris un risque personnel.

(Cass. Com, 28.9.2010, N° 915).

I MÊME AVEC UN MORT, LE BAIL PEUT SURVIVRE

La mort du propriétaire ou celle du locataire ne met pas fin au bail et la Cour de cassation précise que les héritiers de l'un et de l'autre demeurent tenus de respecter les engagements du défunt. Dans le cas jugé par la Cour de cassation, l'héritier du locataire avait cessé de payer le loyer au motif que le propriétaire n'assurait pas un entretien minimal du logement. Ce dernier soutenait alors que le non-paiement exprimait une volonté de résiliation après la mort du locataire. La Cour de cassation en a jugé autrement, estimant le non paiement du loyer, même durant plusieurs années, n'est pas une manifestation d'un désintérêt ou d'une volonté de mettre fin au bail. Seule exception à la règle : la loi de juillet 2006 prévoit la résiliation du bail issu de la loi de 1948 au décès du locataire.

(Cass. Civ 3, 29.9.2010, N° 1163).

Le 41^e Congrès du Mouvement Jeune Notariat à Berlin

Le mouvement du Jeune Notariat a tenu son 41e congrès à Berlin, du 6 au 10 octobre 2010, sur le thème du 6 « respect de la vie privée ». Dans son discours d'ouverture, Denis-Pierre Simon a rappelé que les membres du MJN appartiennent au plus grand réseau du notariat, un réseau qui se veut national, européen et international. « Le MJN a la force des monastères : des actions qui se poursuivent génération après génération, et une expérience sans cesse renouvelée C'est pour tout cela que notre réseau d'amitié a l'oreille de certains ministères, de nos instances nationales et régionales et aussi de nos sponsors », a-t-il illustré. Et parmi les sponsors, MTI en un des plus fidèles.



Gérard Depardieu sur l'Espace MTI du congrès des notaires

A l'occasion du 106e Congrès des Notaires de France qui s'est tenu du 30 mai au 2 juin 2010 à Bordeaux, le comédien Gérard Depardieu est venu dédicacer l'ouvrage de photos « Depardieu grandeur nature ». Invité par Christian Mahout Président de MTI, le comédien a créé un attroupe-ment, pendant deux heures, autour du stand où il signait le livre en compagnie du photographe Richard Melloul. Près d'un millier de livres, offerts aux participants, ont été signés en deux heures, avant que le comédien reparte prendre un avion pour participer au journal télévisé de TF1.

Jean-Louis Debré et MAM sur l'Espace MTI

Après le congrès des notaires de Nice, Jean-Louis Debré, président du Conseil constitutionnel, a répondu présent pour la 2e fois à l'invitation de Christian Mahout. Il sera, lundi 31 mai à partir de 10h30, sur l'Espace MTI au 106e congrès des notaires, à Bordeaux, pour dédicacer son dernier ouvrage, un polar, « Meurtre à l'Assemblée » publié aux éditions Fayard Noir. A cette occasion, il pourrait rencontrer Alain Juppé, maire de Bordeaux, qui ne manquera pas de venir ouvrir ce 106e congrès des notaires.





Un savoir-faire fondé sur le respect de l'architecture et le respect de la tradition, avec l'aide précieuse d'artisans auxquels nous rendons hommage.

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 :

E-mail



Métiers Traditions Immobilier • 106 bis, avenue de Villiers • 75017 Paris

Tél. 01 42 67 26 26 • Fax : 01 46 22 93 03 • christianmahout@mti-immo.fr • Internet : www.mti-immo.fr