

Rénover

l'immobilier

ÉDITORIAL



Le bonheur est dans le prêt

Les signaux commencent à repasser au vert dans l'immobilier. Au point même que d'aucuns commencent à écarter le spectre de la crise immobilière. Outre, un regain d'optimisme qui

prévaut dans quelques secteurs économiques, l'immobilier s'appuie plus que jamais sur de solides fondamentaux.

La demande est toujours prégnante. Le rêve d'accession à la propriété habite toujours les Français comme en témoignent les multiples enquêtes d'opinion qui fleurissent depuis la rentrée. Il est à prévoir que la hausse de l'immobilier reprenne par la vente des appartements anciens, conséquence de l'inertie de la construction de logements neufs. Les taux d'intérêt sont historiquement bas, permettant ainsi de solvabiliser une partie des candidats à l'accession à la propriété.

Bref, toutes les conditions sont réunies pour que le marché immobilier retrouve des couleurs après des mois de disette. A condition que les banques jouent le jeu. Car jusqu'à présent, elles se sont montrées particulièrement sélectives sur les nouveaux dossiers de crédits immobiliers.

Sauvées de la crise financière par les aides massives de l'Etat, c'est-à-dire par les contribuables, les banques semblent avoir quelque peu oublié leurs engagements : réinjecter du financement dans l'économie. Or, le logement en est un pan majeur, qui joue également un facteur psychologique particulièrement important pour le moral des ménages. Les établissements financiers aidés avaient alors promis à Bercy une augmentation de 3 à 4 % de leurs encours d'ici la fin de l'année. Le crédit immobilier représente 40 % de ces encours. On mesure les enjeux !

La situation commence doucement à s'améliorer à en croire la dernière enquête de la Banque de France. Les banques constatent une hausse de la demande de crédit à l'habitat. Pour le 4e trimestre, elles s'attendent à une poursuite de la hausse de la demande de prêts des ménages.

Sur le terrain, cela se traduit pour certains établissements par une progression à deux chiffres des crédits octroyés par rapport au point bas de septembre 2008. Pour autant, la plupart des établissements n'ont quasiment pas assoupli leurs critères d'octroi.

Alors Mesdames et Messieurs les banquiers, un petit effort pour accompagner cette reprise. Car le bonheur (de tous) est dans le prêt.

Christian Mahout

SOMMAIRE

ACTUALITÉS :

Les français mieux logés qu'il y a 20 ans.....p.3

L'immobilier de prestige résiste à Parisp.4

DÉVELOPPEMENT DURABLE :

Tout savoir sur le plan bâtiment Grenellep.5

JURIDIQUE :

L'actualité juridique dans l'immobilierp.6

ÉVÉNEMENT :

40e Congrès du MJN ...p.7

Cyclonot'.....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.

Fin des commissions entre diagnostiqueurs et agents immobiliers

Le secrétaire d'Etat à la Consommation Hervé Novelli a annoncé que le gouvernement allait interdire, par décret, « toute commission ou rétro-commission entre agents immobiliers et diagnostiqueurs », lors des transactions de location et de vente. « Ces commissions sont de nature à porter atteinte à l'indépendance des diagnostiqueurs, et ne manquent pas de se répercuter sur le consommateur. Il faut en finir avec ces pratiques qui induisent des coûts additionnels pour les consommateurs », a-t-il déclaré lors des Assises de la consommation. Le ministre va dans le sens des revendications de la Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier (Fidi) qui avait demandé aux pouvoirs publics « d'interdire formellement la pratique du commissionnement » par les agences immobilières.

Novelli liste les prestations des syndics

Hervé Novelli, secrétaire d'Etat à la Consommation, veut fixer la liste des prestations forfaitaires payées par les copropriétaires aux syndics. Dans ce sens, un arrêté ministériel va être pris avant la fin du premier trimestre 2010. « Je tiens à être clair: il ne s'agit pas de pénaliser les syndics qui ont fait des efforts et respectent déjà l'avis du CNC (Conseil national de la consommation) et ils sont nombreux, mais de rétablir la confiance pour chaque consommateur envers son syndic », a-t-il déclaré lors des Assises de la consommation. La Fnaim, elle, est folle de rage, s'esti-

mant « trahie » par le secrétaire d'Etat. « Cette nouvelle marque de défiance et de suspicion est insupportable pour les milliers de professionnels qui pratiquent au quotidien le métier de syndic de copropriété et qui avaient démontré leur attachement à plus de transparence », souligne la fédération dans un communiqué.

La baisse des prix ralentit

Les prix des logements anciens poursuivent leur décroissance, mais « la baisse des prix se ralentit », selon la dernière étude de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). Le recul est de -4,8% au troisième trimestre par rapport à la même période l'an dernier, et de -7,8% sur douze mois, à 2.411 euros/ m². Selon René Pallincourt, président de la Fnaim, la baisse des prix sur l'ensemble du marché devrait se situer entre 7 et 8% en 2009. Mais, le plus inquiétant pour les agents immobiliers reste la chute des transactions, que la fédération estime à -30% cette année par rapport à 2008.

Un français sur trois pense que c'est le moment d'acheter

Seulement 39 % des français considèrent que la situation économique actuelle est favorable aux achats immobiliers et 10 % que celle-ci est favorable à la vente de biens immobiliers, indique un sondage de l'institut Ifop réalisé pour la Fnaim portant sur la perception des ménages vis-à-vis de la conjoncture. En revanche, une personne sur deux juge que la situation économique actuelle est favorable afin de

■ Livret A : collecte négative

La collecte du Livret A et du Livret de Développement Durable au titre du mois de septembre 2009 est négative à - 1,69 Md€ pour l'ensemble des réseaux. Sur les neuf premiers mois de l'année 2009, elle s'élève, en cumulé, à + 17,31 Mds€.

■ Les ventes de logements se stabilisent selon les notaires

Au cours des mois de juin, juillet et août 2009, le nombre de ventes de logements anciens en Ile-de-France (34 100 ventes) est en baisse de 13 % par rapport à la même période de 2008 (39 400 ventes). La stabilisation du nombre de ventes (tous logements confondus) se poursuit même si une baisse est encore enregistrée dans tous les départements de la Région francilienne, avec des disparités importantes (entre -8 % pour Paris et -23 % pour la Seine-Saint-Denis).

■ Les Verts veulent du logement à Paris

Les Verts parisiens viennent d'annoncer le lancement d'une nouvelle campagne pour le logement à Paris réclamant « plus de logements, pas des tours de bureaux ». Les Verts du Conseil de Paris soulignent que la capitale compte près de 750 000 m² de bureaux vides, soit l'équivalent de huit tours Montparnasse, alors que les Parisiens ont besoin de logements.

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

■ PLF 2010 : le doublement du prêt à taux zéro prolongé

Coup de pouce à la construction privée dans le projet de loi de finances pour 2010 : le doublement du prêt à taux zéro (PTZ acquisition) accordé en 2009, sera maintenu au 1er semestre 2010 et une majoration de 50 % par rapport au PTZ classique sera conservée au 2e semestre. Retour à la normale prévu en 2011.

■ Paris toujours à plus de 6 000 euros du mètre

6 143 euros : c'est le prix moyen du mètre carré à Paris, selon le baromètre MeilleursAgents.com. « Les prix de l'immobilier parisien sont restés stables pendant l'été », souligne le baromètre. L'activité pourrait redémarrer à partir du premier trimestre 2010 même si les propriétaires restent timides face aux incertitudes du marché et attendent encore pour vendre. Le scénario pessimiste d'une baisse de 10 à 15% sur l'année semble évit.

■ Etudiant : le baromètre des loyers

Paris reste la ville la plus chère en France pour les étudiants, devant la région parisienne, Nice, Aix en Provence, Lyon, Marseille, Lille, Montpellier, Toulouse, Bordeaux, Strasbourg, Rouen, Nantes et Poitiers, révèle le baromètre Location-etudiant.fr. A Paris, un studio revient à 589 € par mois, et seulement 304 € à Poitiers.

■ La colocation a le vent en poupe à Paris

La colocation à Paris demeure une solution très prisée dans un marché immobilier toujours tendu, indique un rapport de l'Agence départementale d'information sur le logement (Adil). Les étudiants composent la moitié des colocataires de la capitale (50 %), tandis que les salariés représentent 43 % de cette population. 52 % des colocataires ont entre 18 et 24 ans et 32 % entre 25 et 34 ans.

Etude Insee : Les Français, mieux logés qu'il y a 20 ans

L'effort d'investissement entrepris entre 1984 et 2006 a été suffisant pour modifier fortement les conditions de logement, témoigne une étude de l'Insee portant sur le poids des logements depuis 20 ans. Chaque habitant dispose ainsi de 40 m² et de 1,8 pièce, soit 30 % d'espace en plus par rapport à 1984. On reste plus à son aise dans l'individuel. La surface par personne de l'habitat

individuel est ainsi passée de 33 m² en 1984 à 44 m² en 2006 tandis que celle-ci était de 27 m² en 1984 contre 33 m² en ce qui concerne l'habitat collectif.

L'étude de l'Insee indique également que la surface par personne est fortement dépendante du niveau de vie. Les 20 % des ménages les plus aisés disposent ainsi de moitié plus de surface que les moins aisés.

devenir propriétaire pour la première fois. Un peu plus tôt, une étude Logic-Immo portant sur le comportement de consommation des Français face à la crise révélait que 24 % de nos concitoyens pensent investir dans un bien immobilier dans les deux prochaines années.

Grand Paris : un projet de loi « fondateur » pour Blanc

Christian Blanc a qualifié, devant la Commission du développement durable, de « fondateur » le projet de loi sur le Grand Paris. Pour le secrétaire d'Etat à la région capitale, ce projet est indispensable pour doubler le taux de croissance de la région Ile-de-France par rapport à aujourd'hui et le porter à 4 %. Grâce à 35 Mds€ d'investissements, le gouvernement table sur la création de 800 000 à 1 million d'emplois dans la région capitale. Le projet de loi sur le Grand Paris devrait être examiné au Sénat courant février. Objectif : lancer le débat public au 1er septembre 2010.

La baisse des mises en chantier se poursuit

Sur les douze derniers mois, ce sont près de 406 000 logements qui ont été autorisés à être construits en France. Ce chiffre est inférieur de 17,6 % à celui relevé d'octobre 2007 à septembre 2008. Après avoir fortement augmenté au cours des 3 dernières années, le secteur des logements collectifs marque un

recul plus prononcé (-26 %) que celui des logements individuels (-13,4 %). Sur les douze derniers mois également, les mises en chantier de logements s'élèvent à plus de 326 000. Un chiffre en baisse de 21,4 % sur un an. Fin septembre 2009, plus de 175 000 mises en chantier ont été enregistrées pour le logement individuel en cumul sur les douze derniers mois. Ce chiffre est en baisse de 18,7 % par rapport aux douze mois précédents. Sur la même période, près de 135 000 logements collectifs ont été mis en chantier. Le recul est de 25,6 %.

Le pouvoir d'achat immobilier des ménages en hausse de 16 %

Meilleurtaux.com constate une amélioration sensible de la capacité d'achat des ménages depuis un an. Le courtier en prêts immobiliers a fait le bilan de l'année en chiffres : une baisse de 1,2 point pour les taux d'intérêt fixes et de 2,15 points pour les taux variables, une hausse de la capacité d'emprunt de près de 11 %, une baisse du coût du crédit de près de 26 % pour un prêt de 150 000 € sur 20 ans et une hausse du « pouvoir d'achat immobilier » (nombre de m² pour 1000 € de mensualités) de 16 %.

L'USH satisfaite du Budget Ville et Logement 2010

« Alors que l'année 2009 se dessine comme une année historique pour la

L'immobilier de prestige résiste à Paris

Paris résiste mieux que les autres grandes capitales mondiales à la baisse de l'immobilier haut de gamme, révèle une étude de l'agence Barnes. Depuis un an, le prix du mètre carré pour les biens de prestige et de qualité a fortement chuté dans les grandes capitales européennes : Londres (-30% depuis Septembre 2008 et - 35 % depuis Septembre 2007), Madrid (-32 % depuis Septembre 2008), Moscou (- 35%

depuis Septembre 2008). Paris reste l'une des rares capitales européennes où les prix des biens de prestige et de qualité n'ont baissé que de 10 à 15 % par rapport au plus haut de Septembre 2008. En outre, les prix des biens de prestige et de qualité semblent s'être stabilisés à Paris depuis le mois de Juin 2009 : entre 8 et 10 000 € /m² pour les biens de qualité et entre 14 000 et 18 000 €/m² pour des biens de prestige.

construction de logements sociaux, le Mouvement HLM note que le gouvernement renouvelle des objectifs ambitieux en matière de production », se félicite l'Union Sociale pour l'Habitat. Le nombre de logements sociaux programmés pour 2010 est maintenu à un volume total de 140 000 logements nouveaux financés, dont plus de 90 000 en PLUS et PLAI. L'USH constate que la baisse de moyens alloués à la production de logements sociaux « quoique significative, est moins grave que prévue » : la ligne fongible passe ainsi de 550 M€ en 2009 à 480 M€ en 2010 (+ 120 M€ au titre du plan de relance).

L'activité des agents immobiliers repart

« L'activité des agents immobiliers connaît un redémarrage clair, mais incertain dans sa vigueur et sa durée, indique l'Observatoire de Conjoncture du SNPI, premier syndicat français de l'immobilier, sur la période de juin à septembre 2009. En effet, par rapport à la même période en 2008, le volume des transactions ne se contracte que de 10 % sur l'ensemble du territoire. Ce recul s'avère toutefois nettement plus limité qu'il y a trois mois (- 24 %). Mais en tendance annuelle, la baisse demeure sensible : - 28 % à un an d'intervalle. Les chiffres d'affaires « Transactions » se contractant eux de 16% sur la même période et de 36.5 % sur un an. Le mar-

ché des locations affiche quant à lui une légère croissance de 2 %. Le chiffre d'affaires de l'administration de biens progresse quant à lui de 4%.

Le pouvoir d'achat des acquéreurs immobiliers a progressé de 11% en un an

Entre octobre 2008 et octobre 2009, la capacité d'emprunt des particuliers a augmenté de près de 11 %, indique une étude de Meilleurtaux.com. « Combinée à la baisse des prix, il en résulte une hausse du pouvoir d'achat immobilier de 16 % qui permet aux futurs propriétaires d'acheter jusqu'à 1 pièce en plus ! » souligne Sandrine Allonier, responsable des études économiques et porte-parole de Meilleurtaux.com. Un exemple : un couple ayant un budget de 1 000 € par mois pour acheter un logement à Toulouse pouvaient emprunter 150 000 € (hors assurance) et acheter ainsi 54 m² à 2 790 € le m² il y a un an. Aujourd'hui, compte tenu de la baisse des taux et des prix, ils peuvent emprunter 166 000 € et acheter 65 m²... Une chambre supplémentaire !

Les artisans du bâtiment souffrent

L'artisanat du bâtiment n'est plus épargné par la crise. Dans son ensemble, la filière s'installe dans la récession avec une baisse d'activité qui s'accroît encore après 4 trimestres consécutifs dans

■ Du vert sur les toits de Paris

Anne Hidalgo veut créer des toitures végétalisées à Paris, au sommet des immeubles du parc social – les HLM aux toits plats des années 1960-1970 – pour en faire des terrasses partagées. La première adjointe au maire de Paris chargée de l'Urbanisme veut aussi porter à 40 000 le nombre de logements sociaux créés pendant la mandature de Bertrand Delanoë.

■ Taxe sur les logements vacants à Strasbourg

Le conseil municipal de la ville de Strasbourg vient d'adopter à l'unanimité une mesure destinée à taxer les logements vacants inoccupés depuis plus de cinq ans. Cette dernière entrera en vigueur à partir du 1er janvier 2010. Environ 1.850 logements seraient ainsi concernés.

■ Crédit en berne

Le montant des crédits accordés aux ménages pour financer leur logement a reculé de 27,2% au premier semestre 2009. Selon l'Association française des sociétés financières (ASF), les crédits à la consommation ont reculé de près de 15,8% au premier semestre, une contraction « inédite depuis vingt ans ». Les crédits affectés à l'équipement du foyer sont en diminution de -9,2%.

■ Crédit : la baisse des taux se poursuit

La baisse des taux d'emprunt immobilier se poursuit, « sur toutes les durées et dans toutes les régions », constate le courtier Empruntis. Les baisses sont comprises entre 0,05 et -0,25 % au maximum. En moyenne, sur les quatre dernières semaines, les taux des prêts immobiliers à 15 et 20 ans ont reculé de 0,10 %, à 4,05 et 4,20 % respectivement.

Le Plan Bâtiment Grenelle passe la démultipliée

Jean-Louis Borloo, ministre de l'écologie, du développement durable et Benoît Apparu, secrétaire d'Etat au logement, ont présenté les avancées du Plan Bâtiment du Grenelle de l'Environnement.

Voici les principales mesures :

- **Généraliser les « bâtiments basse consommation » en 2012.** La consommation moyenne d'énergie primaire des constructions neuves devrait ainsi passer de 150 kWhEP/m²/an aujourd'hui à 50 kWhEP/m²/an en 2012.
- **Réduire de 38 % les consommations d'énergie des bâtiments existants d'ici 2020.** Pour les logements existants, l'objectif est d'atteindre le rythme de 400 000 rénovations complètes de logements chaque année à compter de 2013.
- **Un dispositif « gagnant / gagnant » pour les logements mis en location.** Il s'agit de prévoir un juste partage des économies d'énergie entre le propriétaire et le locataire.
- **450 millions d'euros en moins sur les factures d'énergie des Français,** grâce au comptage individualisé des frais de chauffage. Selon une première estimation, le parc cible est constitué d'environ 220 000 immeubles, représentant 4,5 millions de logements. Le programme permettrait alors de réduire de 450 M€ par an la facture d'énergie des Français concernés, soit environ 100 € par logement et par foyer.
- **La mise à l'étude d'un bonus sur les transactions immobilières « vertes »** pour favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants, notamment lors des changements de propriétaires.
- **De nouvelles avancées à venir grâce au projet de loi « Grenelle 2 ».** Plusieurs mesures importantes sont avancées comme l'adaptation des règles applicables aux copropriétés afin de faciliter la réalisation des travaux d'économies d'énergie, l'amélioration et la généralisation du diagnostic de performance énergétique (DPE), l'exclusion des surfaces extérieures nécessaires à l'amélioration de l'isolation thermique ou acoustique du calcul de la Shon, l'affichage de la performance énergétique des logements dans les annonces immobilières.

ACTUALITÉ

le rouge, indique la Capeb (Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment) est le syndicat patronal représentant l'artisanat). Les petites entreprises, qui résistent plutôt mieux jusqu'ici, accusent un recul d'activité de -6% en volume au 3e trimestre 2009. A l'horizon 2010, les artisans du bâtiment sont pessimistes quant à leur trésorerie et au niveau de leurs carnets de commande. Une situation que la Capeb juge inquiétante même si elle compte sur les aides gouvernementales pour relancer l'activité en 2010.

Le marché français en phase de convalescence

Selon la note de conjoncture immobilière des Notaires de France, le marché immobilier entre en phase de convalescence, mais n'est pour autant pas encore guéri. « Le bulletin de santé est meilleur. Le nombre de mutations dans l'ancien en 2009 devrait approcher les 530 000 », soulignent les notaires. La baisse des prix dans l'ancien se pour-

suit « mais à un rythme moins important », précisent-ils. Au 2e trimestre, l'indice notaires/insee Province montre ainsi que la variation de prix sur les logements anciens passent à -1,9% pour les appartements et -2,6% pour les maisons, contre respectivement -3,9% et -3,5% au 1er trimestre. De même, constatent les notaires, la baisse concerne désormais tout le territoire français. « Le marché apparaît plus comme un marché d'investisseurs puisque, d'après les chiffres de la FNPC, la part des studios et trois pièces est en progression au détriment des 4 pièces et plus.

Ile-de-France : l'ancien se stabilise

Au cours des mois de juin, juillet et août 2009, le nombre de ventes de logements anciens en Ile-de-France (34 100 ventes) est en baisse de 13 % par rapport à la même période de 2008 (39 400 ventes). « La stabilisation du nombre de ventes (tous logements confondus) se poursuit même si une baisse est

encore enregistrée dans tous les départements de la Région francilienne, avec des disparités importantes (entre -8 % pour Paris et -23 % pour la Seine-Saint-Denis). Sur les 8 premiers mois de l'année, la diminution du nombre de transactions par rapport à la même période de l'année 2008 est de 26,5 % (-35 % par rapport à 2007) », souligne les notaires franciliens.

Sur l'ensemble de la région, le nombre des ventes est en baisse de -12 % pour les appartements anciens et de -16 % pour les maisons anciennes.

L'indice IPEA progresse de 0,3 %

L'indice des prix des travaux d'entretien-amélioration des logements (IPEA) corrigé des variations saisonnières présente une progression faible depuis trois trimestres. Il varie au 2e trimestre 2009 de + 0,3 %, comme au 1er trimestre 2009. L'index des coûts correspondant (l'index BT) est quant à lui constant depuis le 4e trimestre 2008.

Modification dans les conditions de subvention des logements locatifs

I LA DESTRUCTION PARTIELLE DES LOCAUX PEUT VALOIR UNE RÉOLUTION DU LOYER

Un bail portant sur des locaux à usage commerciaux est signé entre la société S et Mme M et Mr T et stipule, par dérogation, que si les locaux viennent à être détruits même partiellement, par cas fortuit et indépendant de la volonté du bailleur, cela entraîne la résiliation de la location sans aucune indemnité. Un incendie vient détruire une grande partie des locaux, la société S assigne le bailleur pour obtenir une réduction du loyer. La Cour d'appel, suivie en partie par la cour de Cassation, donne raison au bailleur, retenant la validité d'une dérogation contractuelle à l'article 1772 du code civil. Ce dernier prévoit que le bail peut être résilié de plein droit et sans dédommagement en cas de destruction totale de la chose louée. Le bailleur peut donc ériger en clause résolutoire de plein droit la survenue de la destruction même partielle de la chose louée.

Cass Civ 3e – 14 octobre 2009

I DES DÉLAIS RACCOURCIS POUR EXPULSER LES SQUATTERS

A la suite d'un litige sur une promesse de vente, Mesdames I et K demandent l'expulsion de Mme F et demandent l'exécution immédiate sans le délai légal de deux mois suivant le commandement de quitter les lieux. La Cour d'appel de Paris leur donne raison arguant que l'occupation illicite des lieux résulte d'une voie de fait : l'installation de ressortissants étrangers sans papier. La cour autorise même à séquestrer les meubles et objets mobiliers trouvés dans les lieux. Le juge peut donc réduire, voire supprimer le délai de deux mois qu'impose l'article 62 de la loi de 1991 pour la mise en œuvre de l'expulsion du commandement de quitter les lieux. De plus, la décision de la Cour d'appel ne reconnaît pas au squatter le délai spécifique de l'article L613-3 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire celui de la trêve hivernale.

CA Paris – 17 septembre 2009

I PAS D'URGENCE POUR UNE RÉSIDENCE SECONDAIRE SQUATTÉE

Le propriétaire d'un logement situé sur la Côte d'Azur avait obtenu un jugement prononçant l'expulsion de son locataire, mais sa demande de concours de la force publique pour assurer l'exé-

Un arrêté du 1er octobre vient abroger l'article 9 de l'arrêté du 10 juin 1996 qui prévoyait que l'immeuble objet de la subvention pour construction, amélioration ou acquisition-amélioration d'un logement locatif, devait avoir été construit depuis plus de 20 ans.

cution de la décision a été rejetée. Le Conseil d'Etat confirme cette décision soulignant, notamment, que la circonstance selon laquelle la requérante n'a pu occuper sa résidence pendant la période estivale ne suffit pas à elle seule à justifier le caractère d'urgence requis par les dispositions de l'article L. 521-2 du code de justice administrative. Il faut réunir au moins deux conditions pour espérer avoir le concours de la force publique pour une expulsion : l'urgence et l'atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale par une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public.

Conseil d'Etat – 25 septembre 2009

I LOI CARREZ : QUI EST RESPONSABLE DU MESURAGE ?

M.N vend un appartement dans un immeuble en copropriété, mais la superficie du lot indiqué dans l'acte de vente n'est pas la bonne. Les acheteurs assignent le vendeur en diminution de prix, ce dernier se retournant vers son agent immobilier. La Cour d'appel confirme le jugement du TGI qui condamne l'agent immobilier, estimant que celui-ci aurait dû attirer l'attention du vendeur sur les conséquences d'une contestation de la superficie par les acquéreurs. L'agent immobilier n'a pas à vérifier l'exactitude du mesurage, mais en l'espèce, il n'a pas rempli son devoir de conseil et a donc commis une faute.

Cour d'appel de Paris – 1er octobre 2009

I VENTE D'UN LOGEMENT EN COURS DE LIBÉRATION : L'ACQUÉREUR PEUT ACCEPTER LE RISQUE

Un logement fait l'objet d'une promesse de vente où il est précisé qu'un congé pour vente a été adressé au locataire qui ne l'a pas accepté. Pour autant, la promesse de vente précise que les biens seront vendus libres de toute occupation. Un enfant d'un locataire refusant de quitter les lieux, le vendeur a proposé de repousser la signature de

l'acte authentique ou l'achat d'un autre logement. Les acquéreurs ont refusé la proposition, exigeant d'acquérir le bien promis, mais, au moment de la signature de l'acte authentique, ont assigné le vendeur pour lui réclamer une indemnité lors du départ du locataire récalcitrant quelques mois plus tard. La Cour rejette cette demande, estimant que les acquéreurs avaient accepté le risque né de la situation locative du bien qu'il désirait. Ainsi, dans le cas des ventes de logements en cours de libération, une clause explicite de la promesse permet au vendeur de ne pas encourir de responsabilité à l'égard du bénéficiaire.

Cour d'appel – 24 septembre 2009

I AVANTAGE BESSON : L'AGENT IMMOBILIER DOIT VÉRIFIER LES REVENUS DU LOCATAIRE

Un couple avait acquis un logement en vue de le louer dans le cadre du dispositif Besson. Cependant, l'administration fiscale leur a notifié un redressement au motif que leur locataire disposait d'un revenu de référence supérieur au plafond requis par le dispositif Besson. Les acquéreurs ont assigné la société à qui ils avaient donné mandat pour louer le bien. Le juge leur a donné gain de cause estimant que l'agent immobilier mandaté devait vérifier le montant des revenus du locataire, ce qu'il n'a pas fait, et que sa faute a fait perdre aux acquéreurs le bénéfice d'un avantage fiscal.

Cour d'appel – 10 septembre 2009

I LA SHOB NE TIENT PLUS COMPTE DE L'ISOLATION

« Les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique ne sont pas incluses dans la surface de plancher développée hors brute de cette construction », précise un décret relatif à la Shob, inséré dans l'article R 112-2 du CCH.

MTI PARTENAIRE du 40^{ème} congrès du Mouvement Jeune Notariat à Hammamet

Le 40^{ème} Congrès international du Mouvement Jeune Notariat s'est tenu à Hammamet, en Tunisie, du 24 au 28 septembre dernier, sous la présidence de Grégory Betta, notaire à Allauch (13). Le thème retenu pour ce congrès était celui de l'installation du notaire, dont les travaux ont été dirigés par Jean-Philippe Sportouch, notaire à Enghien Les Bains (95), Rapporteur Général. MTI était partenaire de ce 40^e congrès



... et de la 14^e Cyclonot'

La 14^{ème} Cyclonot', championnat de France des Notaires, s'est déroulée le 12 septembre dernier sur les routes de la vallée de la Bièvre (Essonne), organisée cette année par Maître Guy Brault, notaire à Paris. La manifestation, soutenue par MTI, a réuni 153 participants, record absolu.

En matinée une épreuve contre la montre par équipe de deux sur un parcours de 3,5 kilomètres a consacré le tandem Sébastien Durez et Arnaud Massart qui triomphaient en 6 minutes et 28 secondes. L'après-midi le championnat proprement dit se disputait sur un circuit en ligne de 6,4 kilomètres que les hommes devaient parcourir 8 fois alors que les dames se contentaient d'en couvrir cinq. Une fois de plus, Sébastien Durez triomphait chez les hommes, réglant au sprint Steve Roy-Kent et Thomas Laverie. Chez les dames, la victoire est revenue à Céline Deschamps-Reynaud, suivie de Gwénolette Rousseau et de Magalie Hurtado.

La 15^{ème} édition se déroulera l'an prochain à Bergerac, en Dordogne



NOUS ACHETONS

IMMEUBLES PARIS ET MÉTROPOLES



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 :

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