

ASSEMBLÉE NATIONALE

18 juillet 2014

SIMPLIFICATION DE LA VIE DES ENTREPRISES - (N° 2145)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 146

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 7, insérer l'article suivant:**

Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par ordonnance toute mesure relevant du domaine de la loi pour :

(a) faciliter les modalités d'information des acquéreurs prévues aux articles L. 721-2 et L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation et en préciser le champ d'application ;

(b) définir les modalités d'entrée en vigueur des mesures prévues au b) du 1° de l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation ;

(c) harmoniser les obligations de mention de superficie et surface dans les promesses ou les actes de vente d'un lot de copropriété prévues à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

(d) préciser le délai et les modalités d'entrée en vigueur des mesures prévues à l'article L. 551-1 du code de la construction et de l'habitation.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Cet article autorise le Gouvernement à prendre des mesures législatives d'ajustement des mesures prévues par la loi ALUR dans le domaine des transactions immobilières.

Les dispositions du code de la construction et de l'habitation prévues pour améliorer l'information et la protection des acquéreurs issues de la loi ALUR visent à informer le plus en amont possible l'acquéreur des caractéristiques du bien qu'il achète.

Pour produire l'effet recherché par le législateur, quelques ajustements et dispositions transitoires apparaissent nécessaires afin de permettre aux transactions de se dérouler dans des délais satisfaisants pour les particuliers comme pour les professionnels.

Les dispositions des articles L. 721-2 et L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation, qui ne prévoient pas par exemple la mise à disposition des informations sous forme dématérialisée alors que le volume des documents à annexer peut le justifier dans certains cas, pourront être complétées en ce sens. Il s'agit d'un des moyens de simplifier les modalités d'information des acquéreurs.

Par ailleurs, il convient de rappeler que le décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoyait déjà la portée à connaissance de l'acquéreur du règlement de copropriété, de l'état descriptif et de leurs modifications dès lors qu'ils ont été publiés et que le décret n°2004-479 du 27 mai 2004 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoyait déjà la communication par le copropriétaire vendeur du carnet d'entretien et du diagnostic technique à l'acquéreur.

Malgré ces obligations, il s'avère qu'il est parfois difficile de fournir le règlement de copropriété, ce qui ralentit les transactions relatives à certaines copropriétés, en particulier les plus petites. De plus, l'obligation de transmission a mis en lumière la nécessité de mettre à jour de nombreux règlements de copropriété.

L'entrée en vigueur progressive de l'obligation de fournir les règlements de copropriété pourra également permettre de donner le temps aux professionnels (syndics, notaires, responsables de copropriété) pour qu'ils incitent les syndicats de copropriétaires à établir les règlements ou à les actualiser.

Les modalités de mise à disposition des informations qui doivent être portées à la connaissance de l'acquéreur seront ainsi facilitées afin de sécuriser les transactions.

Une adaptation du champ d'application de cette obligation d'information est également souhaitée pour les transactions concernant uniquement les lots secondaires des immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation (caves, garages, places de parking).

La loi ALUR impose également la mention d'un mesurage de la surface habitable du lot de copropriété, en sus de la superficie privative du lot dite « surface Carrez ». Elle a donc introduit une seconde mention de surface obligatoire, en sus de la « surface Carrez ».

Le Gouvernement a été alerté par les professionnels de l'immobilier, agents immobiliers, notaires et diagnostiqueurs, des difficultés que risquait de créer ce nouveau dispositif de double mesurage. Ils soulèvent d'une part un risque de confusion entre les deux surfaces alors qu'une erreur pourrait conduire à une diminution du prix de vente. D'autre part, ils alertent sur le fait que le propriétaire d'un bien qui souhaiterait le mettre en location pourrait être tenté de reporter sur le bail la surface habitable figurant dans l'acte de vente. Or, en cas d'erreur de mesurage, le locataire pourrait se retourner contre le bailleur afin d'obtenir la diminution du loyer alors que le bailleur n'aurait aucun moyen de se retourner à son tour contre le professionnel qui a réalisé le mesurage puisque la prestation aurait été réalisée pour le compte du précédent propriétaire.

La référence à deux types de surface ne manquera pas d'aboutir à davantage de contentieux et partant, à une insécurité juridique.

Aussi, apparaît-il plus efficace d'harmoniser la référence à la surface figurant dans les promesses ou actes de vente.

Enfin, pour améliorer et accélérer la mise en œuvre du contrôle du casier judiciaire des acquéreurs par les notaires au moment des transactions (article L. 551-1 du code de la construction et de l'habitation), il est nécessaire de prévoir un délai de mise en œuvre afin d'automatiser les consultations du casier judiciaire par les notaires.