

# Votre notaire vous informe

## Immobilier : les principales mesures de la loi ALUR qui vous concernent

Ce bulletin d'information est gracieusement mis à votre disposition par votre notaire

ÉTÉ 2014



### Immobilier à Paris et en Ile-de-France à fin avril 2014

#### L'attentisme domine le marché immobilier francilien

La situation du marché immobilier à Paris et en Ile-de-France dans les 4 premiers mois de 2014 a peu évolué par rapport au 2<sup>nd</sup> semestre 2013, selon la base immobilière des Notaires de Paris-Ile-de-France. Le marché oscille entre une légère amélioration du nombre de ventes d'appartements et de maisons anciens, et des prix qui font preuve d'une étonnante résistance.

#### ► Comment évoluent les prix de l'immobilier à Paris et dans la Région ?

Sur un an en Ile-de-France, les prix ont diminué de -1,6 %. En 3 mois, ils sont restés stables (-0,1 %), faisant preuve d'une étonnante résistance.

##### ● Appartements anciens

Les prix des appartements sont stables en Petite Couronne (4 360 €/m<sup>2</sup>, +0,7 % en 3 mois et -0,2 % sur un an). Ils varient peu en Grande Couronne (3 010 €/m<sup>2</sup>, -0,1 % sur 3 mois et -1,9 % sur un an).

Dans Paris, le prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens s'établit à 8 130 € fin avril 2014, en baisse de -1,8 % sur un an. Ce mouvement ne devrait pas être durable, les prix devant approcher 8 100 €/m<sup>2</sup> dans les prochains mois.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, l'arrondissement le plus onéreux de la Capitale est le 6<sup>e</sup> arrondissement (11 820 €/m<sup>2</sup>), suivi du 7<sup>e</sup> (11 410 €/m<sup>2</sup>), du 4<sup>e</sup> (10 740 €/m<sup>2</sup>) et du 5<sup>e</sup> (10 320 €/m<sup>2</sup>). Les 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> arrondissements repassent sous la barre des 10 000 €/m<sup>2</sup>. Les arrondissements les plus abordables de la Capitale restent le 19<sup>e</sup> arrondissement (6 670 €/m<sup>2</sup>) et le 20<sup>e</sup> (6 940 €/m<sup>2</sup>).

Les quartiers les plus chers sont Saint-Thomas d'Aquin dans le 7<sup>e</sup> (13 540 €/m<sup>2</sup>), Odéon (12 400 €/m<sup>2</sup>) et Monnaie (12 270 €/m<sup>2</sup>) tous deux situés dans le 6<sup>e</sup> arrondissement. Les quartiers les plus abordables sont dans les 18<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements. Il s'agit tout d'abord de La Chapelle (6 150 €/m<sup>2</sup>), La Goutte-d'Or (6 330 €/m<sup>2</sup>), Pont-de-Flandre (6 380 €/m<sup>2</sup>) et Saint-Fargeau (6 420 €/m<sup>2</sup>).

##### ● Maisons anciennes

Le marché des maisons anciennes connaît des baisses de prix un peu plus marquées. Il fallait dépenser 294 300 € fin avril 2014 pour devenir propriétaire d'une maison ancienne en Ile-de-France. C'est 20 600 € et 6 % de moins qu'au 3<sup>e</sup> trimestre 2011, lorsque les prix atteignaient leur sommet.

En Petite Couronne, les prix des maisons ont globalement stagné -0,4 % et -2,9 % sur un an) avec un prix unitaire à 343 700 €.

En Grande Couronne, la tendance à la baisse des prix des maisons est sensiblement la même (-2,2 % sur un an, et un prix à 273 500 €).

#### ► Quel est le niveau d'activité sur le marché francilien ?

Les volumes de ventes se sont redressés en Ile-de-France par rapport à l'an dernier.

31 570 logements ont été vendus dans la Région entre février et avril 2014, soit 10 % de plus qu'à la même période en 2013. Cette amélioration tient uniquement à la progression du nombre de ventes dans l'ancien alors que le marché du neuf connaît une forte baisse.

La reprise des ventes de logements anciens (+9 % d'avril 2013 à avril 2014) bénéficie aussi bien au marché des appartements que des maisons (tous deux +9 %). Toutefois le marché reste encore loin des niveaux habituellement attendus en Ile-de-France.

#### Prix des maisons anciennes à fin avril 2014



Petite Couronne : 343 700 €

Variation trimestrielle - 0,4 % →  
Variation annuelle - 2,9 % →

Grande Couronne : 273 500 €

Variation trimestrielle - 0,3 % →  
Variation annuelle - 2,2 % →

Ile-de-France : 294 300 €

Variation trimestrielle - 0,3 % →  
Variation annuelle - 2,4 % →

#### Prix des appartements anciens à fin avril 2014



Paris : 8 130 €/m<sup>2</sup>

Variation trimestrielle + 0,5% →  
Variation annuelle - 1,8 % →

Petite Couronne : 4 360 €/m<sup>2</sup>

Variation trimestrielle - 0,2 % →  
Variation annuelle + 0,7 % →

Grande Couronne : 3 010 €/m<sup>2</sup>

Variation trimestrielle - 0,1 % →  
Variation annuelle - 1,9 % →

Ile-de-France : 5 400 €/m<sup>2</sup>

Variation trimestrielle 0,0 % →  
Variation annuelle - 1,2 % →



Scannez ce flashcode avec votre smartphone pour plus de détails sur les prix à Paris et en Ile-de-France.

## Vente, location, copropriété : les principales mesures de la loi ALUR qui vous concernent

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 institue de nouvelles règles protectrices des vendeurs et des acquéreurs de lots de copropriété, réforme les modalités de la vente immobilière, modifie de nombreuses dispositions concernant la location et les professions immobilières. Enfin, la loi ALUR renforce la prévention des difficultés des copropriétés. Tour d'horizon de ces importantes modifications légales.

### 1 Vente de lots de copropriété : une protection renforcée de l'acquéreur

La loi ALUR a un impact considérable sur les modalités de vente d'un bien immobilier, du projet de mise en vente à la signature de l'acte définitif. Elle impose notamment à tous les intervenants au processus de vente (vendeur, acquéreur, agent immobilier, syndic de copropriété, notaire...) de nouvelles obligations visant à renforcer l'information de l'acquéreur sur le bien immobilier dès l'avant-contrat de vente (promesse de vente ou compromis).

**À noter :** les nouvelles mesures s'appliquent à tout lot de copropriété (appartement, cave, parking...) dépendant d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte (habitation et professionnel).

### ► Au stade du projet de mise en vente : les nouveaux documents obligatoires

Si la loi ALUR impose dès aujourd'hui la production de certains documents nouveaux, elle en soumet d'autres à la parution de nombreux décrets.

**Conseil du notaire :** les vendeurs doivent se préoccuper de la réunion des documents le plus tôt possible et se rapprocher de leurs syndics de copropriété.

### ● Nouveaux documents devant dès à présent être remis ou annexés aux avant-contrats :

- règlement de copropriété, avec tous ses modificatifs publiés,
- état descriptif de division de l'immeuble, avec tous ses modificatifs publiés,
- carnet d'entretien de l'immeuble, délivré par le syndic,
- informations financières relatives au montant des charges attachées aux lots de copropriété vendus et des charges restant à payer tant au titre du lot vendu qu'à celui de la copropriété en général, délivrées par le syndic,
- les procès-verbaux d'assemblée générale des 3 dernières années,
- information relative à l'existence d'un risque de méréules lors de la vente d'un bien situé dans une zone délimitée

par arrêté préfectoral (ce document fait partie du dossier de diagnostic technique qui doit être fourni lors de toute vente de biens bâtis).

**À noter :** depuis le 24 juin 2014, les notaires demandent par précaution la production d'une attestation mentionnant la superficie de la partie privative et de la surface habitable des lots vendus dans l'attente d'une réponse du Gouvernement sur l'exigibilité immédiate ou non de cette disposition de la loi ALUR.

L'ensemble de ces documents doit désormais être annexé à l'avant-contrat de vente ou remis à l'acquéreur, puis notifié à l'acquéreur dans les mêmes conditions que l'avant-contrat de vente lui-même, pour que le délai légal de rétractation de 7 jours commence à courir.

En cas d'omission, ce délai ne court qu'à compter de la notification du dernier document visé par la loi.

PROPRIÉTAIRES  
URBANISME LOI ALUR LOGEMENTS SOCIAUX  
GARANTIE UNIVERSELLE COPROPRIÉTÉS RÉGULER  
TRANSPARENCE CONSTRUIRE INNOVER  
ENCADREMENT DES LOYERS  
PROPRIÉTAIRES  
RÉGULER #ALUR LOCATAIRES  
GARANTIE UNIVERSELLE ÉCOLOGIQUE  
SIMPLIFICATION SYNDICS URBANISME  
LOGEMENTS SOCIAUX ENCADREMENT DES LOYERS  
ÉTALEMENT URBAIN

### ● Nouveaux documents qui devront être annexés aux avant-contrats après la parution de décrets :

- notice d'information sur les droits et obligations des copropriétaires et sur le fonctionnement des instances du syndicat de copropriété,
- fiche synthétique de la copropriété,
- diagnostic technique global et plan pluriannuel de travaux.

### ► Au stade de la mise en vente : les nouvelles mentions dans les annonces immobilières

La loi ALUR prévoit de nouvelles mentions devant figurer dans les annonces immobilières de mise en vente, outre l'étiquette énergétique :

- le fait que le bien vendu est soumis au statut de la copropriété,
- le nombre de lots de copropriété de l'ensemble immobilier,
- le montant annuel moyen des charges supporté par le vendeur,
- s'il y a des procédures d'alerte ou de redressement dans la copropriété.

Le vendeur doit fournir ces informations à la personne (agent immobilier ou notaire) à laquelle il confie un mandat de vente.

**Bon à savoir :** pour la vente, l'agent immobilier doit indiquer dans l'annonce immobilière ce que ses honoraires représentent en pourcentage par rapport au prix du bien.

### De l'avant-contrat de vente à la signature de l'acte de vente

Le notaire doit s'assurer que la situation financière et pénale de l'acquéreur ne constitue pas un empêchement à la vente.

#### - Acquéreur déjà copropriétaire : est-il mauvais payeur ?

Pour prévenir l'aggravation des difficultés des copropriétés, le notaire vérifie si l'acquéreur, son conjoint ou son partenaire pacsé est déjà copropriétaire dans la copropriété où il acquiert le bien. Si oui, le syndic doit lui préciser si le copropriétaire fait l'objet d'une mise en demeure de régler ses charges restée infructueuse depuis plus de 45 jours. Dans l'affirmative, le copropriétaire dispose de 30 jours pour les régler. À défaut, la vente ne pourra être régularisée à ses torts.

#### - L'acquéreur fait-il déjà l'objet d'une interdiction d'acquiescer ?

Le notaire contrôle que l'acquéreur n'a pas fait l'objet d'une interdiction d'acquiescer dans le cadre d'un délit de « marchand de sommeil ». Dans l'affirmative, la vente ne pourra être signée et l'avant-contrat sera réputé nul aux torts de l'acquéreur.

### Après la signature de l'acte de vente

Le notaire doit remettre le prix de vente au vendeur dès l'accord entre celui-ci et le syndic sur les sommes restant dues à la copropriété. À défaut d'accord, dans un délai de 3 mois après la notification par le syndic d'une opposition régulière au versement de la totalité du prix au vendeur, le notaire doit verser les sommes retenues au syndic sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par le vendeur.

## 2 Locations immobilières : un cadre légal renforcé

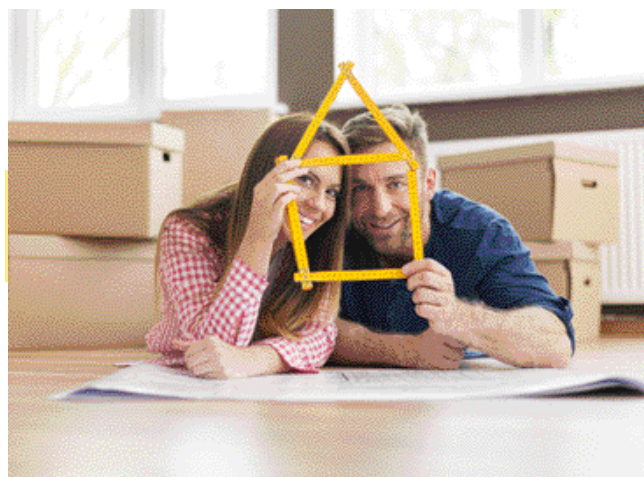
La loi ALUR renforce les obligations du propriétaire envers ses locataires dans le cas d'une location à titre de résidence principale :

- en encadrant strictement les loyers dans certaines zones,
- en contrôlant la possibilité pour le bailleur de donner congé à son locataire.

**À noter :** ces nouvelles dispositions ne sont pas applicables aux baux en cours. Elles concernent les baux conclus à compter du 27 mars 2014 et, pour certaines d'entre elles, le renouvellement des baux à compter de cette date.

### Comment est définie la résidence principale ?

La notion d'habitation principale a été remplacée par celle de **résidence principale** qui est entendue comme étant « le logement occupé au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le bénéficiaire ou son conjoint, soit par une personne à charge ».



En dehors des zones tendues, les parties fixent librement le montant du loyer.

### Quels justificatifs peuvent être demandés par le bailleur ?

Lors de la conclusion du bail, un bailleur ne pourra plus demander à un candidat à la location ou à son éventuelle caution n'importe quel document pour justifier de sa solvabilité, qu'il s'agisse d'un logement loué vide ou meublé. Un décret fixera la liste des pièces qui pourront être réclamées au locataire.

### Quels sont les nouveaux diagnostics à annexer au bail ?

Destiné à informer le locataire des caractéristiques du bien loué, le dossier de diagnostic technique (DDT locatif) qui comprenait déjà le diagnostic de performance énergétique (DPE), le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) et l'état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT), doit désormais inclure 3 nouveaux états relatifs à l'amiante, l'installation intérieure d'électricité et celle de gaz.

Les dates d'entrée en vigueur de ces nouvelles obligations seront fixées par décret.

### Tous les loyers seront-ils encadrés ?

Dans les zones dites « tendues », qui sont des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, le montant du loyer sera désormais encadré par la loi.

Un décret fixera la liste des communes comprises dans ces zones. Il existera trois indicateurs (de référence, de référence majorée, de référence minorée) à partir desquels les loyers pourront être fixés. Ils seront définis à partir des loyers pratiqués dans les régions concernées.



Un bailleur ne pourra plus demander à un candidat à la location n'importe quel document pour justifier de sa solvabilité.



En dehors des zones dites « tendues », les parties pourront continuer à fixer librement le montant du loyer.

### ▶ Quel est le délai pour réviser le loyer et réclamer les arriérés de loyer et/ou de charges ?

Le bailleur ne pourra réviser le loyer plus d'un an (au lieu de 3 auparavant) après la date convenue par les parties dans le bail. La prescription pour réclamer des arriérés de loyers et/ou de charges est réduite de 5 à 3 ans. Ces mesures seront applicables aux locations en cours.

### ▶ Quels sont les nouveaux cas de préavis réduit du locataire ?

Le délai de préavis du locataire est en principe de 3 mois, mais il peut être ramené à 1 mois dans de nouvelles circonstances :

- si le bien loué est situé dans une zone dite « tendue »,
- si l'état de santé du locataire (sans condition d'âge), constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile,
- si le locataire est bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé,
- si le locataire s'est vu attribuer un logement social.

### ▶ Quand peut-on délivrer un congé au locataire après avoir acquis un bien loué ?

- **Congé pour reprise** : l'acquéreur d'un bien loué ne peut délivrer un congé pour reprise qu'à compter du terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de 2 ans après l'acquisition du bien, après un délai de 2 ans.

- **Congé pour vendre** : lors de la vente du bien loué, l'acquéreur n'est autorisé à notifier un congé pour vendre qu'à compter du terme du premier renouvellement du bail en cours.

## 3 Copropriétés : de nouvelles mesures pour prévenir leurs difficultés

### ▶ Quelle modalité de calcul des voix lors du vote décidant la saisie d'un bien ?

En cas d'impayés et d'habilitation à donner au syndic de poursuivre la saisie du bien d'un copropriétaire débiteur, la voix de celui-ci n'est plus prise en compte lors du vote.

### ▶ Quels changements en matière de majorités ?

Pour faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles, les majorités en assemblée générale de copropriétaires ont été abaissées. Par exemple, la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés est désormais suffisante pour les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants ainsi qu'aux travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

### ▶ Quelles nouvelles obligations comptables pour le syndic ?

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, le syndic aura l'obligation d'ouvrir un compte au nom du syndicat des copropriétaires pour les copropriétés de plus de 15 lots. Il en assure la gestion et il transmet au conseil syndical les copies du relevé de ce compte.

Retrouvez sur [www.notaires.paris-idf.fr/ALUR](http://www.notaires.paris-idf.fr/ALUR) le détail de toutes les informations sur la loi ALUR (achat, vente, location, copropriété...)



## Les outils en ligne sur [www.notaires.paris-idf.fr](http://www.notaires.paris-idf.fr) le site d'information des Notaires de Paris-Ile-de-France

Les Notaires de Paris-Ile-de-France proposent gratuitement aux particuliers et aux professionnels des outils en ligne sur le site Internet [www.notaires.paris-idf.fr](http://www.notaires.paris-idf.fr) :

- Calculez le montant de votre imposition sur la **plus-value immobilière**.
- Calculez vos **frais d'acquisition** d'un appartement ou d'une maison.
- Calculez vos **frais de mainlevée** hypothécaire.
- Cartes interactives des **prix immobiliers** par commune en Ile-de-France et par quartier à Paris.
- **Questions/réponses en ligne** : posez votre question à un notaire.
- **Quiz juridique** : testez en ligne vos connaissances.
- **Dossier d'actualité sur la loi ALUR** : ses conséquences en matière immobilière.

Prochaine parution de «Votre notaire vous informe» : automne 2014 - Retrouvez «Votre notaire vous informe» sur le site Internet : [www.notaires.paris-idf.fr](http://www.notaires.paris-idf.fr) - Abonnez-vous (rubrique newsletter) et recevez «Votre notaire vous informe» sous format électronique sur votre courriel.



12, Avenue Victoria 75001 Paris  
[www.paris.notaires.fr](http://www.paris.notaires.fr)  
Twitter : @NotairesdeParis

«Votre notaire vous informe» est édité par la Chambre des Notaires de Paris, établissement d'utilité publique créé en application de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat, 12, avenue Victoria - 75001 PARIS ; Présidente et Directrice de la Publication : Catherine Carely ; Responsable de la Rédaction : Alain Joubert.

Réalisation : «La Lettre Active» 16, Parc de Béarn 92210 Saint-Cloud Tél.: 01 46 02 30 40  
ISSN 1635-22970 - Parution et Dépôt légal : juillet 2014.

