

Transparence

N°27 - MAI-JUIN 2009

La lettre du réseau AGENDA

Dans cette édition:

• **LOI BOUTIN** : le mesurage de la surface habitable • les travaux d'économie d'énergie • les risques encourus et les subtilités de la loi • **DIAG'ZEN Location** : la solution complète AGENDA, pour gérer facilement les biens à la location.

REGLEMENTATION

BAILLEURS, DU NOUVEAU !

Les nouveaux baux doivent désormais indiquer la surface habitable.

Une nouvelle obligation a vu le jour le 25 mars dernier. En effet, la loi 2009-323 portant « sur la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » prescrit de mentionner, dans le contrat de location, la surface habitable du logement (article 78). Le mesurage doit désormais figurer sur tous les baux d'habitation.

Quelles limites ?

Cette surface est définie dans l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Elle diverge, sur plusieurs points, de la surface mentionnée pour la loi Carrez, obligatoire pour les ventes (en copropriété).

Ainsi, la surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite après déduction des sur-

faces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs

extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. Dans la loi Carrez, les greniers accessibles ne sont pas exclus du calcul. De même pour les vérandas et les loggias

si elles font plus d'1,80 m de hauteur de plafond, closes et couvertes et s'il s'agit de parties privatives. Des détails que savent utiliser les professionnels et qui ont leur importance ! Ainsi, le calcul d'une surface habitable ne pourra pas être utilisé pour la vente d'un bien. Il s'agit de deux calculs différents, mais qui demandent autant de précision l'un que l'autre. Car un mesurage approximatif peut être lourd de conséquences (*lire l'interview de Maître Perez, avocat, en page suivante*)... ■

LE MESURAGE S'AJOUTE À LA LISTE DES DIAGNOSTICS DÉJÀ OBLIGATOIRES EN LOCATIF : DPE, PLOMB ET ÉTAT DES RISQUES.

LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE EST FISCALEMENT DÉDUCTIBLE

Le bailleur doit dorénavant fournir un Diagnostic de performance énergétique (DPE), valable 10 ans ; un Contrôle du risque d'exposition au plomb (CREP) pour les constructions antérieures au 1er janvier 1949, valable 6 ans pour le locatif en cas de présence de plomb ; un Etat des risques naturels et technologiques (ERNT), valable 6 mois et un mesurage de la surface habitable du bien. N'oubliez pas d'indiquer à vos bailleurs que le coût du DDT est déductible des revenus locatifs. ■

Référence : REP-min - JO du 12/12/2006, page 12 973.

É D I T O

ON S'OCCUPE DE TOUT !

La réglementation immobilière évolue rapidement : chez AGENDA, nous nous chargeons de la suivre et de la mettre en œuvre sur le terrain.

Notre cellule juridique « planche » sur chaque nouveau texte, de manière à en saisir tous les tenants et aboutissants. Nous vous proposons alors des solutions concrètes, pour vous faire gagner du temps dans l'exercice quotidien de votre métier et ne rater aucune opportunité de mise en valeur des biens que vous gérez. Nous vous libérons également de ce second fardeau que représente souvent, il faut bien l'avouer, la gestion administrative des missions de diagnostic.

Le DIAG'ZEN Location, détaillé dans ces pages, en est un bel exemple. Le socle de ce service est constitué de quatre rapports à joindre au bail, auxquels nous greffons à votre convenance des missions facultatives (décence, plans...). Sans oublier l'administratif afférent : des courriers aux propriétaires bailleurs à l'archivage des données, en passant par la hotline téléphonique.

Votre diagnostiqueur immobilier

AGENDA FRANCE
Tél. : 0 800 397 378



DIAGNOSTICS

www.agendadiagnostics.fr

Locatif

TOUTES VOS OBLIGATIONS DANS LE PACK DIAG'ZEN LOCATION

Pour faciliter la location des biens qui vous sont confiés, AGENDA a mis en place le pack DIAG'ZEN Location, comprenant les quatre diagnostics obligatoires, associés à la gestion des tâches administratives. Ainsi, le pack comprend quatre pôles de services :

- Un pôle information : AGENDA vous propose des courriers à l'intention des propriétaires bailleurs, aux couleurs de votre agence. Nous organisons également des réunions d'information pour eux et pour vos propres équipes.
- Un pôle assistance et logistique : une assistante AGENDA est à votre disposition. Nous assurons également une hot-line téléphonique, réceptionnons les bons de commande et organisons les prestations de diagnostic.
- Un pôle édition : nous assurons la mise en ligne quasi-

instantanée des rapports (signé électroniquement).

► Enfin, un pôle Extranet : accès en ligne à toutes les informations dont vous avez besoin, mais aussi archivage électronique des documents pendant six mois minimum.

Mieux valoriser le bien

AGENDA va plus loin en proposant d'intégrer à ce pack d'autres diagnostics et services : état des lieux, logement décent, fiche d'identité du bien, amiante, plan... Autant de services que vous pourrez proposer aux propriétaires bailleurs, pour les aider à optimiser la location de leur bien. Les cabinets AGENDA sont à la disposition des lecteurs de «Transparence» pour leur exposer les avantages que peuvent procurer ces différents services aux professionnels de l'immobilier. ■

JURIDIQUE

LES RISQUES ENCOURUS

La loi Boutin analysée par Maître Perez, avocat au Barreau de Paris.



La loi Boutin de 2009 a inséré un alinéa supplémentaire à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation. Désormais, le contrat de location doit préciser la surface habitable de la chose louée.

Quelles sont les sanctions prévues par la nouvelle loi, en cas d'erreur ?

Il n'y en a aucune. Il est indiqué dans l'article 3 que, d'une part, le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation de cette obligation puisqu'elle est édictée dans l'intérêt du locataire et que, d'autre part, «chaque partie peut exiger, à tout moment, de l'autre partie, l'établissement d'un contrat conforme aux dispositions de l'article 3». Mais absence de sanction dans la loi ne signifie pas absence de conséquence.

Y a-t-il un nouveau risque de litiges, dans ce domaine où ils sont déjà nombreux ?

En cas d'écart significatif de la surface du bien loué, le locataire pourrait agir contre son bailleur au motif que celui-ci n'a pas assuré son obligation de délivrance et pourrait ainsi demander une diminution du loyer proportionnelle à la moindre surface, voire des dommages et intérêts ou encore la nullité du bail. Ne faites donc pas l'impasse sur le mesurage précis de la surface habitable, afin d'éviter une nouvelle source de litiges avec les locataires.

Peut-on utiliser la superficie loi Carrez ?

Il faut préciser que, pour tout simplifier, la surface habitable et la superficie privative loi Carrez ne sont

pas calculées de la même manière. Les calculs ne sont pas identiques selon les diagnostics ou les mesurages réalisés puisque les textes réglementaires les définissent différemment. Ce qui signifie, en clair, que le bailleur qui voudra vendre un bien en copropriété ne devra pas reprendre la surface habitable mentionnée au bail, mais fera établir un nouveau mesurage conforme à la loi Carrez. De même, le propriétaire d'un lot de copropriété désirant le mettre en location ne pourra reprendre la surface loi Carrez dans le bail, mais devra faire calculer la surface habitable.

Qui peut procéder au mesurage ?

Le propriétaire bailleur ou l'administrateur de biens, sous leur propre responsabilité, ou le diagnostiqueur qui, outre ses compétences, fait bénéficier sa clientèle de son assurance en responsabilité civile professionnelle.

Quelle surface doit figurer sur le DPE ?

Le diagnostiqueur doit mentionner dans le DPE la surface du bien : soit la surface habitable résultant du mesurage spécifique réalisé à cette fin, soit la surface figurant sur le bail et fournie par le propriétaire bailleur sous sa responsabilité. En revanche, le propriétaire bailleur ou son mandataire doivent se montrer prudents s'ils entendent reprendre la surface mentionnée dans le DPE pour la reporter comme surface habitable dans le bail. En effet, il faut alors vérifier qu'il ne s'agit pas d'une estimation ou d'une indication de surface donnée par le propriétaire (cas prévu par l'arrêté du 15/09/06), qui risque de ne pas correspondre à la surface habitable exigée par la loi Boutin. ■

ZOOM

LA LOI BOUTIN ET LE DPE

La loi Boutin du 25 mars 2009 s'intéresse également au paiement des travaux d'économie d'énergie, en ces termes (article 119) : «Lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux, sous réserve que ces derniers lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Elle ne peut toutefois être exigible qu'à la condition qu'un ensemble de travaux ait été réalisé ou que le logement atteigne un niveau minimal de performance énergétique. Cette participation, limitée au maximum à quinze ans, est inscrite sur l'avis d'échéance et portée sur la quittance remise au locataire. Son montant, fixe et non révisable, ne peut être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation, précise les conditions d'application du présent article, notamment la liste des travaux éligibles à réaliser et les niveaux minimaux de performance énergétique à atteindre, ainsi que les modalités d'évaluation des économies d'énergie, de calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement et de contrôle de ces évaluations après travaux.» ■

AGENDA FRANCE

95, avenue des Logissons
13770 VENELLES
Tél. : 0 800 397 378
SIRET : 40750575900032
APE : 70 22 Z