

Transparence

N°26 - MARS - AVRIL 2009

La lettre du réseau AGENDA

Dans cette édition:

• **NOUVEAU:** AGENDA invente le DiagZen • **ÉLECTRICITÉ:** Premiers échos de terrain • **JURIDIQUE:** Assurance et responsabilité • **MARCHÉ:** La loi Scellier

SERVICE

INSPIREZ LA CONFIANCE !

Avec le DiagZen, AGENDA met en valeur les biens que vous gérez.

« SI VOUS CORRIGEZ LES DÉFAUTS SIGNALÉS LORS DE NOTRE PREMIÈRE VISITE, NOUS REVENONS GRATUITEMENT RÉACTUALISER LE DIAGNOSTIC. »

4 SÉRÉNITÉ.
La vente se conclut dans les meilleures conditions. Stop au stress de la négociation.

1 TRANSPARENCE. Un rapport clair, étayé de croquis, avec des préconisations de travaux d'amélioration du bien. Facilités de paiement.

2 EFFICACITÉ.
Le vendeur dispose d'un an pour réaliser les travaux suggérés.

3 GRATUITÉ. AGENDA revient sur les lieux, pour une réactualisation gratuite du rapport, intégrant les améliorations apportées.

DEUX PRÉCAUTIONS VALENT MIEUX QU'UNE

- 1 Votre diagnostiqueur AGENDA réalise les diagnostics dès la prise de mandat. Son rapport inclut des préconisations d'évolutions, en vue d'améliorer la qualité du bien.
- 2 Le vendeur dispose d'un an après le premier rendez-vous pour engager ces travaux.
- 3 AGENDA revient gratuitement pour contrôler les améliorations et modifier le rapport de diagnostic, le cas échéant.
- 4 Les deux parties concluent la vente en toute connaissance de cause : plus rapidement et sans risque de mauvaise surprise de dernière minute. ■

É D I T O

DIAGZEN, L'ASSURANCE DE MAÎTRISER VOS TRANSACTIONS

Crise financière, chute des transactions immobilières... Pour s'assurer qu'aucun grain de sable ne viendra enrayer le délicat mécanisme de la vente, il faut rassurer l'acquéreur et le vendeur. C'est ce que nous vous proposons désormais avec «DiagZen», un service exclusif du réseau AGENDA. Le principe est simple (*lire ci-contre*) : votre diagnostiqueur réalise les rapports réglementaires selon les valeurs portées par le réseau depuis sa création : qualité, proximité, réactivité... Mais pas seulement ! Il s'engage également à revenir dans les douze mois pour une « contre-visite » gratuite. Entre-temps, vous aurez eu la possibilité d'encourager votre mandant à réaliser quelques menus travaux soulignés dans le premier rapport. Résultat, un bien « optimisé », et une vente assurée dans les délais et au prix indiqué. Dès maintenant, renseignez-vous sur le DiagZen : n'hésitez pas à nous contacter au numéro ci-dessous. Un excellent remède anti-stress !
Votre diagnostiqueur immobilier

AGENDA FRANCE
Tél.: 0 800 397 378


DIAGNOSTICS

Électricité, premiers échos de terrain

UN DIAGNOSTIC TRÈS COMPLEXE, MAIS FORT UTILE

Cela fait deux mois que le diagnostic électricité est obligatoire à la vente, et cinq mois que les diagnostiqueurs du réseau AGENDA le pratiquent. Nous bénéficions donc d'un peu de recul sur cette nouvelle mission, pour en tirer les premiers enseignements.

Comment dater l'installation ?

Quelques clients vendeurs pensent pouvoir se passer de diagnostic électricité, l'argument le plus fréquemment avancé étant le suivant : «*Mon électricien a refait l'installation il y a moins de quinze ans : il n'y a donc pas besoin d'un diagnostic électricité !*» Or, une facture d'électricien ne suffit pas pour dater une installation électrique. La réglementation impose une attestation du Consuel, portant la mention «*Locaux d'habitation : neufs*» ou «*Locaux d'habitation : existants rénovation totale*».

Très peu de biens exempts d'anomalies

Les installations sans anomalies se comptent sur les doigts d'une main. Parmi les problèmes les plus couramment rencontrés, citons :

- l'inadéquation du dispositif de coupure d'urgence (souvent, le disjoncteur de branchement) : inaccessible depuis l'intérieur du logement, placé trop haut...
- l'absence ou la défektivité du réseau de terre (prise de terre, conducteurs de protection, liaisons équipotentielles),

- l'absence de protection contre les contacts indirects (dispositifs différentiels),
- la surcharge des circuits (section des conducteurs inadaptée au calibre de leur protection),
- le non-respect des zones de sécurité dans les locaux comportant une baignoire ou une douche,
- la présence de matériels vétustes, inadaptés à l'usage, voire présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension.

Nous avons rédigé une note d'accompagnement expliquant la portée de ce diagnostic : nous la tenons à votre disposition, ainsi qu'à celle de vos clients.

Le diagnostic le plus «chronophage»

Le diagnostic électricité est le plus complexe du DDT et celui qui demande le plus de temps : si l'on procède selon les règles de l'art, il faut compter entre une demi-heure de travail (pour un studio) et deux heures (pour une maison de taille conséquente). Attention aux opérateurs qui bâclent la mission ! Avant même que ce diagnostic ne devienne obligatoire, les acquéreurs étaient extrêmement sensibles à la sécurité électrique. Gageons qu'ils n'hésiteront pas à faire valoir leurs droits s'ils constatent un problème en entrant en possession de leur bien. Et si le cabinet de diagnostic qui a signé le rapport a disparu entre-temps, le diagnostic ne vaudra plus rien. Le vendeur devra alors assumer seul la garantie des vices cachés... ■

JURIDIQUE

AGENDA VOUS ASSURE AU-DELÀ DU MINIMUM LÉGAL

Il est plus important que jamais de pouvoir compter sur des partenaires pérennes et bien assurés.

Les agents immobiliers, en plus de leur carte professionnelle portant la mention «*Transactions sur immeubles et fonds de commerce*», doivent justifier d'une assurance contre les conséquences financières de la responsabilité civile qu'ils peuvent engager en raison de leur activité. Ils sont aussi tenus d'avoir une garantie financière destinée à assurer les fonds détenus pour le compte de tiers. Il en va de même pour les administrateurs de biens, dont la carte professionnelle porte la mention «*Gestion immobilière*».

Les notaires, eux, sont soumis à des règles déontologiques strictes (Conseil supérieur du notariat) et à un double mécanisme de garantie : ils doivent être assurés (RC pro) contre les conséquences des erreurs qu'ils pourraient commettre dans le cadre de leur activité de conseil ou de rédaction d'actes. Mais en plus, le notariat français a mis sur pied une «*garantie collective illimitée, couvrant les dommages causés par des fautes intentionnelles*

ou pénalement répréhensibles d'un notaire, non couvertes par l'assureur.»

Nous prenons nos responsabilités

Les diagnostiqueurs AGENDA peuvent tous justifier du respect de la réglementation en matière de certification, d'assurance et d'indépendance, pour toutes les missions qu'ils réalisent. Mais, là où la loi impose aux diagnostiqueurs d'être assurés au minimum à hauteur de 300 000 euros par sinistre et 500 000 euros par an, chez AGENDA, le premier réseau en France, nous assumons nos responsabilités à hauteur de 3 000 000 euros par an et par cabinet. En outre, nous assurons votre sérénité en vous garantissant que notre contrôle interne permet à tous les professionnels de l'immobilier de prescrire un diagnostiqueur AGENDA sans risque de se voir reprocher un défaut d'assurance, de certification, ni un rapport qui ne respecterait pas scrupuleusement la réglementation. C'est tellement plus simple de prescrire le plus sûr ! ■

NOUVEAU

LA LOI SCELLIER

La loi Scellier a été instaurée fin 2008 (loi de Finances n°2008-1443) : elle remplacera les anciens régimes Robien et Borloo, amenés à disparaître fin 2009. Les investisseurs peuvent y recourir depuis le 1^{er} janvier 2009.

► Les biens concernés sont les constructions neuves et les logements anciens soumis à transformations (décret en attente de parution). Cette nouvelle disposition fiscale est destinée à soutenir l'investissement locatif privé. Selon la loi Scellier, l'investisseur qui s'engage à louer son bien pendant 9 ans (loyer plafonné) bénéficie de 25% de réduction d'impôts, calculés sur le montant du bien et répartis de manière linéaire sur les 9 ans. Pour les achats conclus en 2011 et 2012, la réduction sera de 20%.

► Quelle différence avec la loi Robien ? L'avantage fiscal consiste ici en une réduction d'impôts, et non pas en une diminution du revenu imposable. Cette réduction d'impôts, indépendante de la tranche d'imposition du contribuable, est plafonnée à 300 000 euros et limitée à une opération par an. Avec la loi Robien, l'investisseur diminuait son revenu imposable grâce à l'amortissement de son bien immobilier.

► AGENDA attend la publication du décret pour mettre en place le diagnostic permettant de profiter de cet avantage fiscal pour les logements anciens en toute sécurité. ■

AGENDA FRANCE

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