

RAPID'INFO

Loi relative à la simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014

Cette loi a apporté certaines précisions concernant la réglementation en matière de transactions immobilières, de droit de l'urbanisme et les procédures administratives.

⇒ TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES POUR UN BIEN EN COPROPRIÉTÉ : AJUSTEMENTS DES DISPOSITIONS DE LA LOI ALUR

La loi autorise le Gouvernement à prendre par ordonnances des mesures de nature législative **afin de simplifier les modalités d'information des acquéreurs de lots de copropriété**, renforcées depuis la loi ALUR.

Cette dernière a développé la liste des pièces à fournir à l'acquéreur dès la signature de la promesse de vente (ou à défaut de promesse de vente, à l'acte authentique) ; notamment le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, le montant des impayés de charges et la dette vis-à-vis des fournisseurs. Auparavant, la plupart de ces documents devait être joint au seul stade de la réalisation de la vente.

La loi de simplification permet au Gouvernement de prendre par ordonnance des mesures **pour simplifier les modalités d'information des acquéreurs et d'en préciser le champ d'application**.

La mise à disposition des informations sous forme dématérialisée est notamment envisagée, avec l'accord exprès de l'acquéreur.

La seconde mesure concerne la mention de la surface habitable dans toute promesse ou acte de vente portant sur un lot de copropriété.

Depuis le 22/12/2014, toute promesse ou tout acte de vente portant sur un lot de copropriété doit uniquement mentionner la superficie privative du lot de copropriété dite «Carrez» et comporter en annexe son certificat de mesurage. La mention de la surface habitable n'est plus exigée.

La superficie de la partie privative est définie comme étant la « superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres »

MARCHANDS DE SOMMEIL / INTERDICTION D'ACHETER UN BIEN IMMOBILIER À USAGE D'HABITATION

La loi ALUR du 24/03/2014 a prévu la possibilité d'une peine complémentaire **d'interdiction d'acheter, pour une durée de 5 ans ou plus**, un bien immobilier à usage d'habitation **pour les personnes condamnées en principal** pour hébergement contraire à la dignité humaine, non-respect d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ou non-respect d'un arrêté enjoignant de mettre fin à une situation d'insécurité dans un hôtel meublé.

F

E

V

R

I

E

R

2

0

1

5

Cette sanction impose au notaire chargé d'établir un acte authentique de vente d'un bien immobilier, de vérifier si l'acquéreur a fait l'objet de cette condamnation pénale.

Il doit interroger le casier judiciaire national par l'intermédiaire de l'Association pour le développement du service notarial (ADSN) placée sous le contrôle du Conseil supérieur du notariat.

Son entrée en vigueur est reportée au 1/01/2016, afin de permettre au Conseil supérieur du notariat de mettre en place une interface automatisée entre l'ADSN et le casier judiciaire national afin de ne pas ralentir les transactions.

⇒ DROIT DE LA CONSOMMATION

La présente loi précise quelques éléments issus de la loi du 17/03/2014 relative à la consommation.

1) Contrats à distance et hors établissement

Ordre public

Le caractère d'ordre public des dispositions relatives à ces contrats est affirmé ; les parties ne peuvent y déroger.

Régime du droit de rétractation

Concernant les contrats de vente de biens et les contrats de prestation de services incluant la livraison de bien, le consommateur peut désormais exercer son droit de rétractation **à compter de la conclusion du contrat** et non plus à la réception du bien.

Deux précisions sont apportées concernant les contrats de l'immobilier :

- lorsque le contrat a pour objet l'acquisition ou le transfert d'un bien immobilier, s'il est précédé d'une promesse de vente ou d'un contrat préliminaire (s'il s'agit d'une VEFA) conclu hors établissement, le délai de rétractation court à compter de la conclusion de ce contrat préliminaire ou de cette promesse ;
- lorsque le contrat a pour objet la construction de biens immobiliers (par exemple, un CCMI), le délai de rétractation court à compter de sa conclusion.

Information précontractuelle : renforcement des sanctions

Le défaut du professionnel à son obligation d'information précontractuelle est désormais passible d'une amende administrative.

2) Contrat hors établissement

Lorsqu'un contrat de consommation est conclu à distance, les obligations du professionnel sont renforcées. Il doit notamment fournir au consommateur un exemplaire du contrat sur papier signé par les parties ou, avec l'accord du consommateur, sur un autre support durable, confirmant l'engagement exprès des parties. La présente loi exige que cet exemplaire soit aussi daté.

Suppression du comité de suivi de la réforme de l'usure

La loi abroge le comité de suivi de la réforme de l'usure qui avait été institué par la loi Lagarde du 1/07/2010.



ADIL 81

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe
81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : adil81@wanadoo.fr

Toutes nos publications sur : adiltarn.org

Nouvel indice de référence des loyers :



4^{ème} trimestre 2014 :

soit 125.29 + 0.37%

Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux

Document imprimé et réalisé à l'ADIL - 17 février 2015