



Enfin la loi ALUR Est promulguée !!!

Portée par **Cécile Duflot**, la fameuse loi logement est enfin publiée au Journal Officiel ce mercredi 26 mars et entre en vigueur à compter du 27 mars 2014. Enfin ! nous diriez-vous ? Et bien ne parlons pas trop vite ! En effet tous les articles ne seront pas applicables immédiatement.

Ainsi, de la modernisation des rapports bailleurs-locataires à la réforme des professions de l'immobilier, en passant par l'élaboration de permis de construire au niveau intercommunal, la loi ALUR fait évoluer considérablement le secteur de l'immobilier et plus particulièrement celui du logement.

location

Mention de la surface habitable dans le bail ; dispositif de contestation : **APPLICABLE !**

Texte : l'Article 1 de la loi ALUR modifie l'Article 3 et 3.1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Décryptage :

Si la surface habitable de la chose louée devait déjà être mentionnée dans le bail depuis la loi Boutin, il y a maintenant une voie de contestation réglementaire en cas de surface erronée. Le locataire pourra demander une diminution de son loyer. Les bailleurs ont donc désormais intérêt à ce que cette surface habitable soit calculée par un professionnel assuré...

location

Modèle et méthodologie de réalisation de l'état des lieux. Index des énergies dans l'état des lieux. **Attente de décrets.**

Texte : l'Article 1 de la loi ALUR modifie l'Article 3.2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Décryptage :

Un modèle officiel et une méthodologie claire pour la réalisation de l'état des lieux (EDL) sont attendus dans un décret à paraître. L'obligation de compléter cet EDL par les index des énergies dans des cas particuliers est aussi soumis à la parution de ce décret et ne peuvent donc pas être réglementairement applicables avant. Toutefois, rien n'empêche les bailleurs zélés de commencer à le faire selon la forme qu'ils veulent...

location

Définition d'un VRAI Dossier de Diagnostics Techniques locatif : **attente de décrets.**

Texte : l'Article 1 de la loi ALUR crée un nouvel article 3.3 dans la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Décryptage :

CREP, DPE et ERNMT étaient déjà obligatoires depuis quelques années, mais sans être regroupés dans un «DDT». Avec ALUR, un vrai DDT locatif est créé, auquel on ajoute l'amiante, le gaz et l'électricité. Pour l'amiante,

ITGA décrypte pour vous ! ””

un décret devra définir les modalités d'application et notamment la liste des MPCA concernés : quels seront-ils ? La liste A seule comme pour le DAPP (Dossier Amiante - Parties Privatives) ? qu'en est-il de la liste B ? Pour le gaz et l'électricité, on attend également un décret dans les six ans à venir. Inconnu aussi sur le dispositif méthodologique qui sera associé : normes XP C 16-600 et NF P 45-500 ?

Mérule

Mérule : une information sur le risque de présence de Mérule est ajoutée au DDT vente. APPLICABLE... mais avec peu d'informations.

Texte : l'Article 76 de la loi ALUR crée 2 nouvelles sections dans le chapitre III du titre III du livre Ier du Code de la Construction et de l'habitation ; une section 1 intitulée : « Lutte contre les termites » et comprenant les articles L. 133-1 à L. 133-6 ; et, une section 2 intitulée «Lutte contre la mérule», inaugurant un nouveau point dans l'article L271-4 du CCH définissant le DDT vente.

Décryptage :

La mérule est introduite dans le CCH (Code de la Construction et de l'habitation), dans le même chapitre que les termites. Le risque Mérule est délimité par arrêté préfectoral, sur le même mode qu'un risque naturel... La présence de ce risque est donc une information à porter à la connaissance de l'acquéreur. L'article L271-4 du CCH, définissant le contenu du DDT vente est ainsi modifié et l'information sur la présence d'un risque de mérule ajoutée à la longue liste des diagnostics techniques à faire réaliser par le vendeur et à regrouper en un DDT. Il n'est fait mention nulle part dans l'article d'un décret nécessaire pour l'application de ces dispositions. Elles sont donc applicables de droit. Toutefois, cela paraît difficile en l'état sans modèle de formulaire... Faut-il attendre un arrêté ? Ce n'est pas précisé non plus...

DTG

APPLICABLE, mais pas avant 2017, et décret attendu pour définir les compétences de la personne qui réalise ce Diagnostic Technique Global (DTG)

Texte : l'Article 58 de la loi ALUR crée les nouveaux articles L731-1 à 4 dans le Code de la Construction et de l'habitation : « Entretien, conservation et amélioration des immeubles relevant du statut de la copropriété. »

Décryptage :

Nouveau Diagnostic Technique Global pour les copropriétés. C'est la copropriété qui décide de faire réaliser ce DTG : il n'y a pas d'obligations strictes de le faire... Le contenu est défini dans le nouvel article L731-1 du CCH et ne nécessite pas de décret. Seules les compétences de la personne qui réalise ce DTG doivent faire l'objet d'un décret. On peut espérer que le diagnostiqueur fera partie de ces personnes habilitées à produire ce DTG ! Toutefois, la date d'entrée en vigueur du DTG est le 01/01/2017. Le diagnostic technique avant mise en copropriété tel que prévu à l'article L111-6-2 (Loi SRU) sera abrogé à compter du 01/01/2017 et remplacé par le DTG.