Actualités immobilières : le saviez-vous ?

Publié le 02/08/2018

Les actualités immobilières évoluent sans cesse. Pour bien préparer vos projets immobiliers, n'hésitez pas à consulter votre notaire pour être informés des toutes nouvelles dispositions qui vous concernent, qui concernent votre logement ou votre bien

Les actualités immobilières évoluent sans cesse. Pour bien préparer vos projets immobiliers, n'hésitez pas à consulter votre notaire pour être informés des toutes nouvelles dispositions qui vous concernent, qui concernent votre logement ou votre bien immobilier.

IMMATRICULATION OBLIGATOIRE DES COPROPRIÉTÉS

Avant le 31 décembre 2018, toutes les copropriétés de moins de 50 lots devront s'immatriculer au Registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires.

Il est destiné à établir une « carte d'identité des copropriétés » en regroupant les informations financières et techniques essentielles.

RAPPEL : les copropriétés existantes de plus de 200 lots avaient l'obligation de s'immatriculer au plus tard le 31 décembre 2016 et celles entre 50 et 200 lots au plus tard le 31 décembre 2017.

BON À SAVOIR : un accès public à certaines données est assuré depuis le site Internet du Registre et depuis la plateforme ouverte des données publiques françaises. www.data.gouv.fr/fr/datasets/ban-base-adresse-nationale/

Textes : loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, décret du 26 août 2016 et arrêté du 10 octobre 2016.

CONGÉ POUR REPRENDRE OU VENDRE : OBLIGATION RENFORCÉE D'INFORMATION DU LOCATAIRE

Tout congé pour vente ou reprise délivré par le bailleur à compter du 1er janvier 2018, doit être accompagné d'une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire (notice téléchargeable sur le site www.legifrance.gouv.fr). Textes : article 15 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et arrêté du 13 décembre 2017.

DIAGNOSTICS GAZ ET ÉLECTRICITÉ : REMISE OBLIGATOIRE AU LOCATAIRE

Depuis le 1er janvier 2018, le bailleur doit fournir à son locataire les diagnostics gaz et électricité de l'appartement loué.

Ces documents sont destinés à s'assurer que les installations électriques et de gaz ne comportent aucun danger pour le locataire. Ils ont une durée de validité de 6 ans, concernent aussi bien les locations vides que meublées dès lors que les installations ont plus de 15 ans. Si le bailleur ne présente pas ces diagnostics et qu'un défaut apparaît, le locataire peut engager sa responsabilité devant le tribunal d'instance.

L'ÉTAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES (ERNMT) CHANGE : LE RISQUE POLLUTION INTÉGRÉ.

Depuis le 1er janvier 2018, l'état des risques naturels, miniers et technologiques s'appelle « État des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols » (ESRIS).

Ce nouvel imprimé, créé par un arrêté du 18 décembre 2017, reprend l'ancien ERNMT en le complétant par une nouvelle section sur la pollution des sols et en ajoutant notamment une question : « Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui/non ».

RAPPEL : comme l'ERNMT, le nouvel ESRIS est obligatoire pour la vente ou la location d'un bien immobilier. Il est valable 6 mois.

BON À SAVOIR : si les états des risques naturels, miniers et technologiques établis avant le 1er janvier 2018 restent valables, il est recommandé de refaire un état des risques conforme au nouvel arrêté.

DROITS DE SUCCESSION : BAISSE DU COÛT DU PAIEMENT FRACTIONNÉ OU DIFFÉRÉ DES DROITS DE MUTATION

Un héritier peut, sous condition d'acceptation de l'Administration fiscale, payer les droits de succession soit en plusieurs fois (paiement fractionné), soit à une date ultérieure (paiement différé). Les droits sont alors majorés d'un taux d'intérêt.

Pour les demandes formulées depuis le 1er janvier 2018, le taux d'intérêt est de 1,5 % (contre 1,6 % en 2017). Ce taux s'applique pour toute la durée du crédit.

DÉLAI DE CONTESTATION ABRÉGÉ POUR UN ACTE DE NOTORIÉTÉ ACQUISITIVE DRESSÉ EN CORSE ET EN OUTRE-MER

L'acte de notoriété constatant la prescription acquisitive d'un bien immobilier (procédure qui permet à une personne se comportant comme le propriétaire d'un bien immobilier de façon continue et publique pendant 30 ans d'en devenir vraiment le propriétaire) situé en Corse, Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Saint-Martin et Mayotte ne sera contestable que dans un délai de 5 ans à compter de la dernière des mesures obligatoires de publicité, alors que le délai de droit commun est de 30 ans.

LOCATIONS TOURISTIQUES DE COURTE DURÉE : VERS UN ENREGISTREMENT GÉNÉRALISÉ

Dans les zones tendues (Paris, villes de plus de 200 000 habitants, pourtour méditerranéen, etc...), une autorisation de changement d'usage doit être demandée à la mairie pour pouvoir louer un logement meublé de manière répétée. Dans les autres zones, cette procédure n'est pour le moment que facultative.

Ces mêmes villes peuvent décider de mettre en place une procédure d'enregistrement du bien loué, permettant d'obtenir un numéro qui doit être reporté sur l'annonce de location en ligne . L'obtention de ce numéro et son report sur l'annonce est obligatoire à Paris depuis le 1er décembre 2017, à Bordeaux depuis le 1er mars 2018 et la Ville de Lyon a annoncé sa mise en place prochaine.