

► LA LOI SRU (SOLIDARITÉ et RENOUVELLEMENT URBAIN)

- I - [Urbanisme et mixité sociale](#)
- II - [Délai de rétractation obligatoire de 7 jours en faveur de l'acheteur](#)
- III - [Interdiction de versement d'argent à un non professionnel](#)
- IV - [Délai de 21 jours maximum pour le remboursement des sommes versées à un professionnel](#)
- V - [Interdiction des offres d'achat avec versement d'argent](#)
- VI - [Carnet d'entretien des biens en copropriété](#)
- VII - [Fonctionnement des copropriétés](#)
- VIII - [Rôle de l'ANAH étendu aux propriétaires occupants](#)



Les renseignements à obtenir avant d'acheter,

Les règles applicables lors des versements d'argent,,

Les protections accordées par la Loi SRU.

Points clefs : la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) est maintenant en application (elle a été publiée au JO du 14 décembre 2000 et certaines règles s'appliquent depuis Juin 2001). De portée très large elle couvre des domaines tels que l'urbanisme, les règles de protection des locataires, le fonctionnement des copropriétés et les modalités d'achat des biens. A ce titre elle intéresse tous les particuliers qui ont un projet d'acquisition.

I - Urbanisme et mixité sociale

Ce qu'il faut retenir : la loi fait obligation aux communes de plus de 1 500 habitants en région parisienne et de plus de 3 500 habitants dans les autres régions, qui font partie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants de compter au minimum 20 % de logements sociaux.

Dans ces conditions, un grand nombre de communes vont être amenées à mettre en place des projets de ZAC et de constructions de logements sociaux.

Il est donc fondamental pour tout futur propriétaire de se renseigner soigneusement sur les projets d'urbanisme de la commune (et le cas échéant des communes environnantes) afin d'être parfaitement informé des évolutions du quartier et de l'environnement urbain.

Le fait de ne pas se renseigner peut avoir des conséquences notables. On peut imaginer le cas d'un particulier faisant l'acquisition d'un pavillon et qui prendrait connaissance, par la suite, d'un projet de construction d'autoroute ou de route très passante. Par cette modification de l'urbanisme, le particulier pourrait être amené à regretter son acquisition immobilière compte tenu des changements substantiels de son environnement.

Les nouveautés : les règles de mixité sociale existent depuis longtemps sous la dénomination de Loi d'Orientation de la Ville (LOV), mais la loi SRU les rend beaucoup plus contraignantes. Les communes qui ne respectent pas la règle des 20 % de logements sociaux, doivent acquitter un prélèvement important pour chaque logement manquant et l'état disposera de moyens de coercition pour obliger les communes à construire des logements sociaux.

Si une commune refuse de remplir cette obligation, l'état pourra passer outre en neutralisant le droit de préemption de la commune et en délivrant lui-même un permis de construire « Etat » .

II - Délai de rétractation obligatoire de 7 jours en faveur de l'acheteur

Un délai de rétractation obligatoire de 7 jours est institué en faveur de l'acquéreur d'un bien immobilier quel que soit le statut du vendeur (professionnel ou non professionnel)

Ce qu'il faut retenir : L'acquéreur d'un bien immobilier non professionnel a dorénavant le droit de se rétracter, dans un délai de 7 jours à compter de la date de signature de la promesse ou du compromis de vente. Ce délai de rétractation de 7 jours s'appliquait aux biens neufs, il s'applique maintenant de manière uniforme aux biens neufs et anciens.

Ce délai vient protéger l'acheteur non professionnel en lui accordant un délai de réflexion obligatoire et dont la durée n'est pas modifiable (ni négociable !). Pendant ce délai l'acheteur non professionnel peut poursuivre sa réflexion, il n'est plus soumis au stress de l'achat et se donne toutes les chances de faire l'achat qui lui convient.

III - Interdiction de versement de sommes d'argent à un vendeur non professionnel

Le versement de sommes d'argent est strictement interdit dans le cas de l'achat d'un bien à un non professionnel pendant le délai de rétractation de 7 jours.

Cette interdiction vise à protéger le particulier en lui garantissant une période de réflexion sans avoir pris d'engagement financier.

Ce qu'il faut en penser : cette interdiction vient protéger l'acquéreur en interdisant formellement tout versement d'argent à un particulier, ce qui présentait des risques financiers (et parfois de fraudes) non négligeables.

IV - Remboursement des sommes versées dans un délai de 21 jours dans le cas de l'achat à un vendeur professionnel

Dans le cas de l'achat d'un bien à un vendeur professionnel le versement de sommes d'argent est autorisé.

L'acquéreur dispose d'un délai de rétractation de 7 jours et s'il se rétracte pendant ce délai, les sommes d'argent versés doivent obligatoirement lui être remboursées dans un délai de 21 jours.

Ce qu'il faut en penser : ce délai obligatoire permet à l'acquéreur non professionnel de ne pas être victime de manoeuvres indécrites, et renforce significativement la protection des acheteurs.

V - Interdiction des offres d'achat avec versement d'argent

Une offre d'achat est communément appelée promesse unilatérale d'achat, promesse d'achat, certains vendeurs réclamaient aux acheteurs potentiels le versement d'un dépôt (en général 10 % du prix) afin de formaliser leur engagement. Ce versement représentait un risque financier non négligeable pour l'acheteur dans le cas où la vente n'était pas réalisée (par exemple parce que son offre n'était pas retenue). Il lui fallait réclamer le remboursement de son versement ce qui pouvait donner lieu à des retards ou à des litiges.

Dorénavant ce type de méthodes de vente est interdit par la loi.

VI - Carnet d'entretien des biens en copropriété

Pour protéger les acquéreurs de biens en copropriété les syndicats de copropriété devront tenir un carnet d'entretien du bien. Les acquéreurs seront ainsi informés de manière exhaustive et fiable de tout ce qui concerne l'état et les travaux effectués sur le bien. Le contenu du carnet d'entretien sera déterminé par un décret à paraître prochainement.

Ce qu'il faut en penser : il est souvent difficile pour l'acquéreur d'un bien en copropriété d'obtenir une information fiable et exhaustive. Quoique l'on en dise la tentation est très forte pour le vendeur de ne pas informer l'acquéreur ou de l'informer tardivement. Certains travaux « suspects » (exemple : réfection d'une chaudière à plusieurs reprises, fuites dans l'immeuble, litiges entre copropriétaires etc...) ne sont pas divulgués et certaines assemblées de copropriétés qui en font mention ne sont pas communiquées.

En formalisant les informations que doit fournir le syndic, la loi protège l'acquéreur en lui donnant un moyen supplémentaire de connaître l'état du bien qu'il achète.

Cette loi améliore la situation elle ne doit surtout pas faire baisser la vigilance des acquéreurs. Les acquéreurs doivent obligatoirement demander les informations auprès du syndic le plus tôt possible avant l'achat et mener les « enquêtes » nécessaires (par exemple auprès des autres copropriétaires, auprès des autres programmes du même promoteur etc...).

Une collecte d'informations bien menée est indispensable ; elle peut éviter de graves déconvenues par la suite !

VII - Fonctionnement des copropriétés

La loi SRU apporte un certain nombre de changements au fonctionnement des copropriétés pour en rendre le fonctionnement plus harmonieux. Elles formalisent certains aspects du fonctionnement et facilitent la résolution des conflits.

Ces dispositions ne modifieront pas l'opinion tranchée de certains contre les copropriétés, ceux qui y sont opposés continueront à penser qu'elles sont une source de litiges et de conflits sans fin. Elles constituent néanmoins une amélioration notable pour ceux qui doivent vivre en copropriétés.

- **Budget prévisionnel obligatoire** : il définit chaque année les charges et recettes prévisionnelles ainsi que les appels de fonds à verser chaque trimestre,
- **Ouverture d'un compte bancaire séparé** : sauf décision contraire de l'assemblée générale les règlements des copropriétaires doivent être versés sur un compte spécial,
- **Recouvrement des charges non payées par un des copropriétaires** : le juge des référés peut obliger le copropriétaire défaillant à verser les sommes dues et pourra statuer également sur les charges non encore dues pour l'année en cours. Cette procédure de référé accélère le règlement des litiges.
- **Frais de recouvrement des créances** : ils sont maintenant imputables uniquement au copropriétaire défaillant qui devra s'en acquitter et non à l'ensemble de la copropriété.
- **Nouvelles règles de majorité** : dans le cas de travaux à caractère obligatoire, il suffit que le tiers des copropriétaires votent ces travaux pour qu'ils soient acceptés. Par ailleurs, un vote à la majorité des personnes présentes dans l'assemblée peut être décidé, durant la même assemblée.
- **Les personnes absentes en assemblée générale** : dorénavant leurs voix ne seront pas comptabilisées, alors qu'auparavant elles étaient considérées comme votant contre les projets.
- **Mise en concurrence des entreprises** : l'assemblée générale définit un montant de marché au-delà duquel la mise en concurrence est obligatoire.

VIII - Rôle de l'ANAH étendu aux propriétaires occupants

L'ANAH peut dorénavant faire profiter de ses aides les propriétaires qui occupent le logement, alors que son rôle était auparavant limité aux propriétaires qui louaient leur bien.

Pour en savoir plus sur le rôle de l'ANAH [cliquez ici](#).