

LOI SRU

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite Loi SRU.

La loi SRU précise que toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 15 ans doit obligatoirement être précédée d'un diagnostic technique. Le diagnostic technique SRU porte constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert, et de celui des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité.

Le Diagnostic technique SRU a une durée de validité de 3 ans, et doit être présenté par le notaire aux acquéreurs.

▫ La loi SRU (Solidarité et renouvellement Urbain).

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, a été adoptée le 13 Décembre 2000.

Cette réforme d'envergure comporte 3 volets :

- l'urbanisme ;
- le transport ;
- l'habitat ;

Nous en avons extrait les dispositions concernant plus spécifiquement l'activité immobilière :

- le délai de rétractation ;
- la réglementation sur le versement du terrain à bâtir.
- l'obligation du bailleur de délivrer un logement décent.

Les délais de rétractation et de réflexion

Un droit de rétractation de 7 jours existe pour les actes sous seing privé portant sur les logements neufs (comme les contrats préliminaires à la vente d'immeubles à construire et les contrats de CMI), et sur les logements anciens d'habitation.

Il s'applique donc : aux promesses unilatérales ou synallagmatiques de vente passées sous seing privé ;

- aux actes de vente passés sous seing privé s'ils n'ont pas été précédés d'une promesse.

En matière d'actes notariés, un délai de réflexion de 7 jours est applicable. Il concerne :

- les promesses unilatérales ou synallagmatiques de vente passées devant notaire
- certains actes de vente devant notaire non précédés d'une promesse de vente.

Réglementation des versements d'argent

Le principe:

Lorsque l'acte (avant-contrat portant sur la construction ou l'acquisition d'un logement) est conclu sous seing privé ou par acte authentique, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, un versement à quelque titre que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation ou de réflexion. Le non respect de cette règle est sanctionné par une amende de 30000 €

Les exceptions:

Certaines dispositions législatives autorisent le versement (durant le délai de rétractation) d'un dépôt de garantie dans le cadre du contrat de construction d'une maison individuelle ou dans celui du contrat de réservation en cas de vente d'immeuble à construire.

Si l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel disposant d'une garantie financière (agent immobilier), l'accédant à la propriété pourra verser une somme d'argent à ce dernier durant le délai de rétractation, à charge pour le professionnel de restituer l'argent sous 21 jours à compter du lendemain de la rétractation, si l'acheteur se rétracte.

Engagement unilatéral d'achat:

Le texte prononce la nullité des engagements unilatéraux d'achat (promesse d'achat) dès lors qu'un versement est exigé ou reçu de la part de celui qui s'engage. Ce texte concerne tous les biens immobiliers et pas seulement le logement.