3, rue Catulle-Mendès
75017 Paris
Tél : 01 45 62 11 89
Fax : 01 49 53 03 14

Association régie par la loi du 1er juillet 1901

**Rédacteur en chef**
Hervé Demanche
**Comité de rédaction**
Robert Brunier
Joëlle Chauvin
Jacques Detrez
Martine Lecante

INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE

IFEI

# Le Cercle de l'IFEI

n°3

Décembre 1997

Enfin un climat un peu plus optimiste dans l'immobilier. Une tendance qui doit se confirmer mais nous encourage et nous oblige à revoir nos habitudes de marché à la baisse.

Ce changement s'accompagne d'une évolution des textes, toujours complexes dans leur interprétation, comme la Loi Carrez, d'une volonté de réforme de la Justice, de tremblements sur les places financières qui montrent la fragilité des équilibres et la prudence que l'on se doit de conserver.

En simple observateur, on constate que des cycles se font, toujours différents dans leurs origines, mais qui aboutissent à des résultats pouvant être comparés. Le marché immobilier de Londres est bien reparti à la hausse.

A l'aube de l'An 2000, l'Expert se doit d'être toujours plus efficace et informé pour anticiper et faire face aux nouvelles demandes, sans oublier les règles de déontologie nécessaires à son image et à l'évolution sereine de la profession.

*Hervé DEMANCHE*
Rédacteur en Chef

## La loi Carrez du 18 décembre 1996

ACTUALITÉ JURIDIQUE

*La loi Carrez ou l'obligation sanctionnée de superficie pour certaines transactions de biens immobiliers*

Applicable depuis le 19 juin 1997, la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 dite loi Carrez (du nom du député à l'origine de la proposition de loi ayant abouti au présent dispositif), relative à la protection des acquéreurs de lots en copropriété (et le décret pris pour son application n° 97-532 du 23 mai 1997), améliore pour certains acquéreurs les garanties quant à la superficie du bien, tout en sécurisant le vendeur. Jusque-là, la réduction de prix, dans les ventes « à tant la mesure », prise en compte lorsque la différence au contrat entre superficie réelle et annoncée excède 1/20e (5 %) (art. 1616 à 1620 du Code civil) est restée lettre morte : n'étant pas d'ordre public, une clause de non-garantie de contenance était traditionnellement incluse dans les contrats de vente. Par son caractère d'ordre public, la loi apporte une réponse adéquate de transparence à cette difficulté mais sa portée est réduite.

**Un champ d'application circonscrit**

Le nouvel article 46 introduit dans la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis précise que « toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot… » Apportons quelques précisions sur trois points :

Bien que le libellé ne le mentionne pas (pour cette raison d'ailleurs), tous les acquéreurs sont concernés ; qu'il s'agisse de personne physiques ou morales, de personnes privées ou publiques.

Seuls les biens immobiliers soumis au statut de la copropriété sont visés ; mais tous les types de biens en copropriété doivent mentionner leur superficie, qu'il s'agisse des logements (appartements et aussi maisons individuelles en copropriété horizontale, par exemple), des bureaux, des locaux industriels, des commerces, etc… Le contentieux sur la destination des lots en copropriété jus-

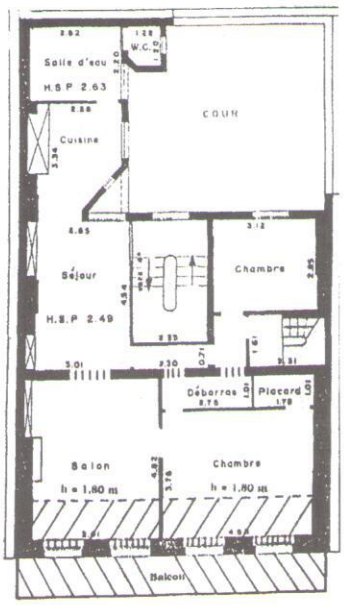
*(suite page 2)*

## Sommaire

**Estimation immobilière**
Le passage du Havre 2
Évolution du marché de Lyon 3
**Actualité juridique**
La loi Carrez 1
Amiante 4
**Interview**
La Salle Partners 4
**Carnet**
Nouveaux titulaires 4
Mini carnet 4

tifie cette extension au-delà du logement, domaine par excellence de la protection du consommateur.

La mention de la superficie doit figurer non seulement dans l'avant-contrat et le contrat de vente, mais également dans un échange qui s'analyse sur une double vente et dans un congé au locataire valant offre de vente (art. 15 de la loi du 6 juillet 1989). La loi s'applique aux ventes par adjudication (RM en ce sens, n° 48.586, JO AN 31 mars 1997, p. 1683). La question est controversée sur l'application aux déclarations d'intention d'aliéner (DIA) (cf. en faveur de l'application, Capoulade et Giverdon, RD imm., janv.-mars 1997, p. 33). Ne sont pas visés par cette loi, les donations ou les actes à titre gratuit et les acquisitions de logements en l'état futur d'achèvement car ces derniers obéissent à des règles spécifiques d'indication de la surface.




En définitive, dans le cadre d'une expertise immobilière, il convient par prudence de se référer pour l'application de la loi au champ d'application le plus extensif.

### Une définition spécifique de la superficie

La loi introduit une définition de la superficie très proche de celle de la surface habitable du Code de la construction et de l'habitation : elle comprend les planchers des locaux clos et couverts, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures des portes et des fenêtres. Il n'est pas tenu compte des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, ni des lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés, ni des caves, garages et emplacements de stationnement. Cette liste des annexes étant limitative, on devra tenir compte des greniers et des combles par exemple.

Seuls doivent être mesurés, les lots et les fractions de lots, et encore pas dans tous les cas ; en d'autres termes, un appartement composé de plusieurs parties distinctes mais formant un lot unique doit être mesuré globalement, même si chacune des parties distinctes a une superficie inférieure à 8 mètres carrés ; en revanche, si chacune des parties distinctes constitue un lot, il faut ventiler le prix de vente entre les lots inférieurs et supérieurs à 8 mètres carrés. Enfin, il ne faut tenir compte que des parties privatives non des parties communes, mêmes closes et couvertes à jouissance privative.

Au total, dans le cadre d'une expertise, il est prudent de se faire produire l'état descriptif de division-règlement de copropriété pour bien appréhender, avant tout calcul, les enjeux légaux de la superficie.

### Nouvelle responsabilité pour l'expert immobilier

Deux sanctions sont prévues par la loi. En cas d'absence de mention de superficie dans l'acte, l'acquéreur peut demander, dans un délai d'un mois après la signature de l'acte authentique, son annulation devant le TGI. Cependant, l'absence de mention dans la promesse de vente pourra être régularisée dans l'acte de vente. Si la superficie, bien que mentionnée, est inférieure de plus de 5 % à celle indiquée dans l'acte, l'acquéreur peut engager, dans un délai d'un an, une action en diminution proportionnelle du prix (dans l'hypothèse contraire, aucun supplément de prix n'est dû au vendeur).

Pour permettre l'information des parties au contrat, le notaire, le jour de la signature de l'acte authentique, doit en particulier leur remettre une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie.

La loi laisse toute liberté pour le choix de la personne chargée d'effectuer le mesurage (plus exactement, la loi n'en parle pas ; c'est lors des débats parlementaires qu'il a été insisté sur cette liberté). Les experts immobiliers, en tant que professionnels, ayant au préalable obtenu l'élargissement de leur

(.../...)

police responsabilité civile professionnelle à ce domaine, doivent tenir compte des difficultés légales soulignées pour délimiter son champ et pour définir la superficie. Cette nouvelle responsabilité de l'expert immobilier, dans un environnement « consumériste », est aussi, à bien des égards, une opportunité dans le marché actuel concurrentiel de l'expertise.

*Henri Heugas-Darraspen*

## Le passage du Havre

ESTIMATION IMMOBLIERE

Des premières études à la réouverture au public, en juin 1997, dix années auront été nécessaires pour faire aboutir l'ambitieux projet de restructuration du passage du Havre.

Centrée sur la reconstruction de l'ancienne galerie commerciale, qui datait de 1846, l'opération conduite en maîtrise d'ouvrage déléguée par la SOFAP a profondément rénové l'îlot délimité par la rue et la place du Havre, le Lycée Condorcet et les rues Saint-Lazare et Caumartin.

22 500 m² ont ainsi été recréés, dont :

- 16 000 m² de commerces, dédiés aux thèmes de la mode et des loisirs, répartis sur trois niveaux. À elle seule, la FNAC en occupe la moitié. Les autres surfaces sont également louées à des prix variant de 5 000 F/m² en niveau -1 jusqu'à 12 000 F/m² pour une petite superficie et un très bon emplacement en rez-de-chaussée.
  Le nouveau passage, élargi et prolongé, est directement relié à la station de métro Saint-Lazare.
- 4 500 m² de bureaux livrés en septembre 1997, proposés à la location sur la base de 2 400 F/ m².
  25 % des surfaces ont déjà trouvé preneur.
- 2 000 m² d'habitation, sur la rue Caumartin. Ce dernier bâtiment, composé de studios, 2 et 3 pièces, est en cours de livraison.
  Le loyer moyen sera de l'ordre de 100 F/ m², hors charges.

160 places de parking et 700 m² d'espaces verts ont été également intégrés au programme.

L'ensemble est aujourd'hui la propriété du CDR.

*Martine Lecante*

# Évolution du marché de Lyon



Notes sur l'évolution des marchés de l'immobilier d'entreprise au cours de l'année 1996 - Bilan au 31 décembre 1996

## Le marché des bureaux dans l'agglomération lyonnaise

### *Le stock*

Augmentation légère du stock de 253 000 m2 à fin 1995 à 269 000 m2 à fin 1996.

Toutefois le stock de bureaux neufs baisse de 77 000 m2 à fin 1995 à 61 500 m2 à fin 1996.

Augmentation de 18 % du stock de deuxième main de 176 000 m2 à fin 1995 à 207 500 m2 à fin 1996.

Sont inclus dans ce stock les 18 000 m2 de la tour UAP et de Ciba-Geigy (disponibles sous un an de travaux).

Aucun nouvel immeuble n'est en construction.

Le stock est très diversifié et très éclaté géographiquement.

Les surfaces de plus de 2 000 m2 deviennent très rares.

La Part-Dieu/Rive gauche représente 36 % du stock contre 42,5 % à fin 1995.

L'ouest représente 17 % du stock contre 12 % à fin 1995.

Les autres secteurs sont sans variation notoire.

### *Les prix*

En location, les prix sont restés stables par rapport à l'année précédente.

Le marché à deux vitesses s'est installé, et on peut parler maintenant de marché à trois vitesses, soit :

– les surfaces qui se relouent sans travaux importants
– les surfaces qui se reloueront avec travaux importants
– les surfaces obsolètes qui ne trouveront pas preneurs.

Les tendances des prix sont les suivantes :

| | neufs ou rénovés | ancien/ 2ème main |
|---|---|---|
| Brotteaux/Préfecture | 700/850 | 500/560 |
| Part-Dieu | 600/850 | 450/650 |
| Secteur élargi | 600/750 | 400/650 |
| Presqu'île | 700/1 000 | 400/650 |
| Gerland | 600/700 | 450/600 |
| Villeurbanne/Tonkin | 550/850 | 450/600 |
| Ouest | 550/650 | 400/600 |
| Est | 550/700 | 400/600 |

Les prix sont fonction de l'état des locaux, des charges, des conditions du bail.

La notion de loyer tout compris est de plus en plus présente.

Toujours très peu de transactions en vente.

Les prix sont plus de convenance, et il est donc difficile de dégager de véritables tendances.

### *La demande*

La demande exprimée a sensiblement augmenté par rapport à 1995.

La demande placée a augmenté de 25 %, passant de 107 500 m2 en 1995 à 135 000 m2 en 1996, soit le niveau moyen des années 1992 à 1994. Et il s'agit de la demande moyenne à Lyon sauf année execptionnelle.

La part du neuf ne représente plus que 30 % (65 % en 1993).

La part du marché de seconde main a augmenté de plus de 40 %.

Les autres secteurs ont été relativement stables.

| | 1996 | 1995 |
|---|---|---|
| La Part-Dieu/R.G./Cité | 38 % | 22 % |
| Gerland | 8 % | 13 % |
| L'Ouest | 10 % | 19 % |
| Vaise | 3 % | 7 % |

Le marché de la Part-Dieu/Rive Gauche/Cité internationale a été tiré par :

– l'occupation de la Cité internationale, notamment par le groupe CGE,
– 6 opérations importantes pour Lyon (2 ventes de + de 4 000 m2 et 4 locations de plus de 2 000 m2).

(...)

## Quelques constats pour l'Expert sur l'agglomération lyonnaise

Les tendances soulignées en 1995 se sont affirmées en 1996.

Les loyers se sont stabilisés.

Les négociations entre locataires et propriétaires sont moins âpres.

Que ce soit en bureaux, en locaux industriels ou entreposages, le marché à deux vitesses existe.

Certaines surfaces de bureaux non améliorables qualitativement ne se louent plus.

Il en est de même pour les locaux d'activités industrielles.

La notion du loyer tout compris est maintenant superposée au loyer facial (loyer + charges + taxe foncière).

L'activité liée à la logistique et à l'entreposage maintient son importance depuis plusieurs années et est maintenant prépondérante (68 % de la demande placée en 1996 dans l'agglomération lyonnaise).

L'évaluation de locaux d'activités de fabrication doit prendre en compte le fait que notre agglomération perd son caractère industriel au profit de son rôle de marchand.

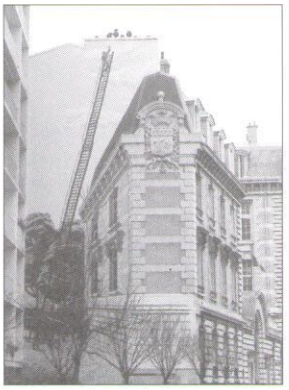
Les locaux souffrant d'une certaine inadaptation sont en réalité très défavorisés sur le marché.

Les entrepôts non à quai ne trouvent plus preneurs (le temps lié à un défaut de manutention étant plus cher que le loyer).

La fiscalité totale devient très importante (les 20 F/m2 de différence constatés dans la location d'entrepôts entre la Plaine de l'Ain et l'Isle d'Abeau correspondent à la différence du poids de la taxe foncière, 25 F contre 45 F).

*Robert Giraud*

*Cette analyse a également porté sur le marché des locaux industriels, entrepôts, terrains, et sur l'investissement à Lyon. De plus, cette étude s'est étendue au marché stéphanois.*



**Trompe l'œil vu à Paris**
*Photo H. Demanche*

## Amiante

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Le dispositif antiamiante mis en place par le décret n° 96-97 du 7 février 1996, (Le cercle n° 1), imposant un certain nombre de contrôles dans les immeubles bâtis, vient de connaître sa première modification avec le décret n° 97.855 du 12 septembre 1997.

Tout d'abord, les recherches portant sur les calorifugeages et les flocages sont étendus aux faux plafonds.

La nouveauté était annoncée.

En revanche, la surprise vient du fait que le planning prévu à l'article 19 comporte dorénavant une rubrique supplémentaire imposant avant le 31 décembre 1999 des contrôles pour tous les immeubles construits avant le 1er juillet 1997.

Or, force est de constater qu'à ce jour un certain nombre d'immeubles ont été contrôlés, conformément au planning fixé par le décret du 7 février 1996.

Les propriétaires scrupuleux du respect du dispositif initial se trouvent donc pénalisés par la nouvelle mesure réglementaire qui leur impose de recommencer les opérations de vérification sur les seuls faux plafonds, qui n'étaient pas visés par le dispositif antérieur.

Ensuite, le décret instaure une distinction entre le contrôleur technique ou le technicien de la construction, chargés de procéder aux recherches d'amiante, et l'entreprise susceptible d'organiser ou d'effectuer des travaux de retrait ou de confinement.

À l'avenir, deux types de spécialistes se profilent, ceux qui auront pour mission de procéder aux investigations et ceux qui porteront remède aux sites amiantés. C'est dans le même esprit que le nouveau décret précise sans ambages que le contrôleur ou le technicien doit n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec le propriétaire, ou son préposé, ni avec aucune entreprise susceptible de procéder aux travaux.

Dorénavant il faudra donc se garder des réseaux.

À cet égard il est souligné que les peines d'amende visant les personnes morales, au titre des articles 2 et 10, à savoir les propriétaires et leurs mandataires, sont maintenant étendues aux contrôleurs techniques ou aux techniciens de la construction.

Enfin, l'obligation de conservation des résultats des contrôles et d'information des tiers pesant sur les propriétaires est alourdie, les propriétaires ne tiennent plus seulement ces éléments à disposition, ils doivent dorénavant constituer, conserver et actualiser un dossier technique.

Le décret impose en outre de façon expresse la mention de certaines précisions dans ce dossier.

Il importe de noter que les mesures concernant l'obligation de constitution et de conservation d'un dossier par le propriétaire, sont d'application immédiate.

À titre de conclusion, on ne peut que déplorer l'alourdissement incohérent d'un système déjà trop complexe.

Il ne faut pas perdre de vue, que si le temps perdu ne se rattrape jamais, la précipitation est également mauvaise conseillère.

Or, après avoir pendant des décennies refusé de prendre en considération le risque réel provoqué par l'amiante, il serait sage aujourd'hui de laisser un peu de temps aux responsables, désignés par le décret du 7 février 1996, pour organiser de façon cohérente la neutralisation de ce produit, dont on est encore loin d'avoir trouvé tous les substituts.

*Antoine Hinfray*

**Paris**

Antoine Hinfray,
Avocat à la Cour,

est intervenu
le 20 novembre 1997
dans le cadre des conférences de
*La Lettre des Juristes d'Affaires*
sur
"Autorisations de transformations de locaux"

## Nouveaux titulaires

CARNET

ont été admis comme membres titulaires (6 octobre 1997) :

Claire Bretault,
Expert agricole et foncier,
Expert près la Cour d'Appel de Bourges,

Gilles Coudert,
Expert près la Cour d'Appel de Paris,
Expert agréé par la Cour de Cassation

## La Salle Partners

INTERVIEW

*Interview de Monsieur Aref Lahham par Joëlle Chauvin*

Qui est La Salle ?

*La Salle Partners est une société américaine fondée en 1967 à Chicago, cotée à la bourse de New York qui gère 15 milliards de dollars d'actifs immobiliers dont 3 milliards en Europe.*

Son rôle ?

*Notre rôle sur le marché immobilier est d'utiliser ce moment opportun pour investir dans le marché français. Deux type d'investissements, l'un opportuniste tel celui pratiqué dans le cadre de rachat de portefeuilles de créances douteuses, l'autre dans un profil patrimonial à long terme tel celui pratiqué dans le rachat de bureaux neufs bien loués ou d'entrepôts.*

L'évolution actuelle ?

*Le marché commence aujourd'hui à être intéressant avec le retour de capitaux étrangers pas nécessairement opportunistes. Le retour du financement bancaire dans l'immobilier devrait redynamiser ce marché.*

## Mini carnet

CARNET

L'assemblée générale de l'IFEI aura lieu le 30 janvier 1998

Le thème de la réunion du Lundi de l'IFEI du 1er décembre 1997 porte sur "L'Euro"

L'annuaire 1998 de l'IFEI est en cours de réalisation. Merci de prendre contact avec Antoine Hinfray pour les dernières informations que vous souhaiteriez y apporter.

Monsieur Jean Diaz,
*Président de la FNPC*, et
Madame Joëlle Chauvin
seront parrain et marraine de la promotion 97 de l'E.S.P.I.