Immobilier : les dernières nouveautés juridiques

Publié le 10/12/2020



Immobilier : les dernières nouveautés juridiques

DON EXCEPTIONNEL POUR LA CONSTRUCTION DE SA RESIDENCE PRINCIPALE

La 3ème loi de finance rectificative pour 2020 instaure un abattement temporaire sur les droits de donation.

Du 15 juillet 2020 au 30 juin 2021, les dons de sommes d'argent (chèque, virement, remise d'espèces) sous réserve qu'ils soient affectés à la construction de la résidence principale du donataire, ou à des travaux énergétiques sont exonérés. La donation doit être faite en en pleine propriété.
Le plafond d'exonération par donateur est fixé à 100.000 €. Un même donataire peut recevoir plusieurs dons de 100.000 € (par exemple, un don de la mère et un autre du grand-père).

Le donataire est soit l'enfant, le petit-enfant ou l'arrière-petit-enfant du donateur ou, si ce dernier n'a pas de descendants, son neveu ou sa nièce.

Pour bénéficier de l'exonération, le don doit financer la construction de la résidence principale du bénéficiaire du don ou la réalisation de travaux énergétiques éligibles à la prime de transition énergétique (si ces dépenses n'ont déjà pas été prises en compte au titre d'un crédit d'impôt).

La somme reçue par le donataire doit être utilisée dans les 3 mois après son versement.

Bon à savoir : cet abattement temporaire se cumule avec les abattements personnels existants et l'abattement pour le don en numéraire.

VENTE IMMOBILIERE ET COPROPRIETE : PLAFONNEMENT DU PRIX DE L'ETAT DATE

Lors d'une vente d'un lot de copropriété, le vendeur doit notamment fournir à l'acquéreur un état daté, qui détaille les sommes dues par le vendeur au syndic, celles dues par le syndic au vendeur et celles dues par l'acquéreur (Décret 17 mars 1967, art.5).

Un décret du 21 février 2020, applicable depuis le 1er juin 2020, a fixé un montant plafond à 380 euros TTC. Depuis cette date, le syndic ne peut donc plus facturer librement ce document.

En revanche, le prix du pré-état daté (document contenant les mêmes informations mais fourni au stade de l'avant contrat), reste librement fixé par le syndic.

Attention : ce document n'est pas légalement obligatoire.

NOUVEAU TARIF DES NOTAIRES

Initialement prévue pour le 1er mai 2020, l'entrée en vigueur du nouveau tarif a été reportée au 1er janvier 2021. Il prévoit une baisse généralisée de 1,9% et une baisse plus significative pour le PACS notarié (dont le tarif passe de 192,31 euros HT auparavant à 84,51 euros HT), la mainlevée d'hypothèque (émolument fixe et non plus proportionnel de 78 euros HT pour les actes comportant un prix ou une évaluation inférieure à 77.090 euros et de 150 euros HT au-delà).

VENTE IMMOBILIERE : DEUX NOUVEAUX DIAGNOSTICS TECHNIQUES

LES NUISANCES SONORES

Depuis le 1er juin 2020, le vendeur ou le bailleur d'un local d'habitation, d'un local mixte (habitation et professionnel) ou d'un terrain constructible, situé dans une zone de bruit, doit informer l'acquéreur ou le locataire des éventuelles nuisances sonores causées par la présence d'aérodrome(s) à proximité du bien vendu ou loué. Pour cela, il lui remet un document comportant des informations claires et précises sur la zone et sur la possibilité et les modalités de consultation du plan d'exposition aux bruits, (consultable en ligne). Ce constat est intégré au dossier de diagnostic technique, lui-même annexé à la promesse de vente, ou en l'absence de promesse, à l'acte authentique de vente ou au contrat de location. Ce diagnostic n'a qu'une valeur informative mais s'il n'est pas fourni, l'acquéreur peut remettre en cause la vente ou demander la diminution du prix (L112-11 Code de l'Urbanisme).

L'ETUDE GEOTECHNIQUE

Ce diagnostic permet de détecter les risques de mouvements de terrain différentiels liés a? la sécheresse et réhydratation des sols argileux, (dit « gonflement et retrait des argiles ») et de proposer des prescriptions spécifiques de construction pour les éviter.
Le territoire national est découpé? en 4 zones d'exposition a? ces risques : exposition forte, moyenne, faible et sans objet. Seuls les biens situés dans les 2 premières zones sont concernés par cette obligation.

La loi impose au vendeur d'un terrain à bâtir de faire établir une étude géotechnique, appelée étude préalable, et de l'annexer à la promesse de vente, ou à? défaut de promesse a? la vente définitive, ainsi qu'aux actes de vente ultérieurs. Elle a une durée de validité? de 30 ans, si aucun remaniement du sol n'est effectué?.

Aucune sanction n'est prévue, mais la responsabilité? du vendeur pourra être mise en cause selon les règles de droit commun, notamment pour vices cachés. (L. 112-20 et s. CCH)

ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETE DEMATERIALISEES

La crise sanitaire liée à la Covid 19 a rendu impossible la tenue des Assemblées Générales (AG) de copropriété dans des conditions normales.
La loi Elan du 23 novembre 2018 avait prévu la tenue d'AG par visioconférence ainsi que le vote par

correspondance. Cette possibilité était subordonnée à l’approbation préalable des copropriétaires. Le confinement a laissé ces mesures en suspens.
Depuis le 1er juin 2020, une assemblée générale de copropriété peut être organisée de manière dématérialisée sur simple décision du syndic (ordonnance 2020- 595 du 20 mai 2020 JORF du 21/05). Lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible, le syndic peut accepter le vote par correspondance.

L’ordonnance prévoit également qu’un mandataire recevant plus de 3 pouvoirs peut détenir jusqu’à 15 % des voix du syndicat des copropriétaires (au lieu de 10 %).

Ces mesures sont valables jusqu’au 1er avril 2021.

Bon à savoir : En dehors de ces mesures provisoires, tout copropriétaire peut désormais participer à l’AG par visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique préalablement décidé par l’AG (art. 17-1 A de la loi 65-557 du 10/07/65). Le vote par correspondance est également possible au moyen d’un formulaire (dont le modèle est fixé par arrêté du 02/07/2020). Le copropriétaire doit informer le syndic de son mode de participation 3 jours francs au plus tard avant l'AG (art. 9 bis et 13-2 du Décret 67-223 du 17 mars 1967).

Télécharger le Flyer au format PDF
Immobilier : une année 2020 riche en nouveautés juridiques