

### ***Vos crédits au meilleur taux***

Notre travail est de vous aider à rechercher les meilleures conditions commerciales correspondant à votre situation au moment où vous en avez besoin.

**Nous vous accompagnons de l'étude à la réalisation de vos projets personnels tels que :**

- le crédit immobilier pour l'achat de maison, terrain, appartement, immeuble, etc. ;
- le crédit immobilier pour vos travaux, constructions ;
- la négociation du tarif d'assurances le moins cher ;
- la renégociation de vos crédits immobilier (profitez de la baisse des taux pour faire des économies) ;
- le regroupement de tous vos crédits en un seul plus léger (immobilier, consommation ou les deux) ;
- l'optimisation de votre épargne.

**Note :** Finance Immo est une entreprise 100 % privée qui n'appartient à aucun groupe de banques ou d'assurances.

---

**[www.Financelmmo.com](http://www.Financelmmo.com)**

---

## **Loi SRU – Solidarité et Renouvellement Urbains.**

- 1** Qu'est ce que la loi SRU ?
- 2** Urbanisme et politique de la ville.
- 3** Protection des acquéreurs de biens immobiliers.
- 4** Loi SRU et protection des locataires.
- 5** Loi SRU et copropriété.
- 6** Questions / Réponses.

### **1 - Qu'est ce que la loi SRU ?**

La **loi SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 14 décembre 2000 touche au domaine de l'urbanisme, modifie le fonctionnement des copropriétés et renforce la protection des acheteurs potentiels et des locataires.

### **2 - Urbanisme et politique de la ville.**

#### **Loi SRU et logements sociaux :**

Chaque commune faisant partie d'une agglomération de plus de 50.000 habitants et ayant plus de 1.500 habitants en région parisienne, ou plus de 3.500 habitants dans les autres régions, a l'obligation d'avoir un minimum de 20 % de logements sociaux. Les communes ne remplissant pas cette condition sont amenées à modifier profondément leur paysage urbain.

#### **La loi SRU et les transports :**

La politique des transports est aussi concernée : les déplacements et le stationnement doivent être facilités, la sécurité améliorée et la circulation des marchandises en ville simplifiée.

**Attention :** renseignez-vous sur les projets d'urbanisme de la commune et de celles environnantes afin de connaître l'environnement urbain et l'évolution du quartier.

### **3 - Protection des acquéreurs de biens immobiliers.**

#### **Loi SRU et le délai de rétractation :**

Jusqu'à présent les particuliers disposaient d'un délai de rétractation de 7 jours à compter du compromis ou de la promesse de vente et ce seulement pour les logements neufs. Désormais cette disposition est étendue à l'achat de l'ancien. Ils peuvent faire valoir ce droit et annuler la promesse de vente par simple courrier recommandé.

### **Versement de sommes d'argent lors d'une transaction immobilière :**

- La **loi SRU** interdit les offres d'achat avec versement d'argent dans le cas de l'achat d'un bien à un non professionnel pendant le délai de rétractation de 7 jours.
- La loi autorise les offres d'achat avec versement d'argent s'il s'agit d'immobilier neuf ou lorsque la transaction se fait par un intermédiaire professionnel. Le délai de rétractation sera de 7 jours et l'intégralité de la somme versée devra être restituée dans un délai de 21 jours. Cette mesure vise à réduire la spéculation en annulant la possibilité d'une enchère sur la vente d'un bien.

## **4 - Loi SRU et protection des locataires.**

### **Le droit à un logement décent :**

Les propriétaires doivent garantir le droit à un logement décent répondant à des normes minimales de confort fixées par décret, le rendant conforme à l'usage d'habitation. En cas d'insalubrité ou de danger, les locataires pourront demander au propriétaire la mise en conformité, et à défaut d'accord auront la possibilité de saisir la DDASS.

Ils peuvent également obtenir au minimum une diminution du loyer ou la mise en conformité de leur logement. Le propriétaire est tenu d'assurer l'hébergement décent de ses occupants à ses frais jusqu'à ce qu'ils puissent réintégrer leur logement, ou de les reloger en cas d'interdiction définitive.

### **Favoriser la concertation locataires-propriétaires :**

La commission départementale de conciliation, composée de représentants de locataires et de propriétaires, pouvait déjà être saisie en cas d'augmentation de loyer. Désormais elle peut l'être par les deux parties pour de petits litiges individuels (charges, état des lieux, dépôt de garanti, réparations locatives, ...).

**Note :** cette commission siège à la préfecture et peut être saisie aussi bien par le locataire que par le propriétaire.

### **Vente par lots :**

Si vous habitez un logement appartenant à un bailleur institutionnel (banques, mutuelle, ...) et que celui-ci décide, dans un même immeuble, de réaliser une vente par lots (de plus de 10 logements), vous aurez une possibilité supplémentaire. Vous pouvez décider d'acheter, de partir et désormais vous pourrez proposer de conclure un nouveau bail d'une durée inférieure à celle d'origine. Ce nouveau contrat devra être conclu au plus tard 4 mois avant l'expiration du bail en cours.

### **Rôle étendu de l'ANAH :**

Dorénavant l'ANAH peut faire profiter de ses aides les propriétaires qui occupent le logement. Auparavant son rôle était limité aux propriétaires louant leur bien.

### **Protection contre les dégradations volontaires :**

Les locataires sont maintenant protégés contre les dégradations volontaires des propriétaires les incitant à quitter le logement.

## **5 - Loi SRU et copropriété.**

Grace à la **loi SRU**, un certain nombre de changements est apporté dans le fonctionnement des copropriétés.

### **Habitabilité et sécurité :**

Pour la mise en copropriété, l'habitabilité et la sécurité doivent être garanties. Pour les immeubles de plus de 15 ans un diagnostic technique doit être réalisé.

### **Mise en concurrence des entreprises :**

Pour les travaux à effectuer, au-delà d'un certain montant, les entreprises doivent être obligatoirement mises en concurrence.

### **Carnet d'entretien des biens en copropriété :**

Le syndic doit tenir un historique de l'entretien de l'immeuble. Un acheteur potentiel pourra demander à le consulter et sera ainsi informé de manière fiable sur tout ce qui concerne l'état et les travaux effectués.

### **Budget prévisionnel :**

L'établissement d'un budget prévisionnel devient obligatoire. Celui-ci établit chaque année les charges, les recettes prévisionnelles et les appels de fonds trimestriels.

### **Absences lors de l'assemblée générale :**

Le vote des copropriétaires absents à l'assemblée générale est considéré comme une abstention et non comme un vote contre.

### **Recouvrement des charges impayées de l'un des copropriétaires :**

Une procédure simplifiée est mise en place pour le recouvrement des charges impayées. Par exemple, les loyers des copropriétaires bailleurs endettés peuvent être saisis. Les frais de recouvrement des créances ne sont plus imputables à l'ensemble des copropriétaires mais uniquement au copropriétaire défaillant.

### **Compte bancaire séparé :**

Les règlements des copropriétaires devront être versés sur un compte spécial sauf si une décision contraire à été prise lors de l'assemblée générale.

### **Règle de majorité pour les travaux :**

Une nouvelle règle de majorité à été établie dans le cas de travaux à caractère obligatoire. Elle permet de faire accepter ces travaux avec seulement un tiers des copropriétaires votant. De plus, durant la même assemblée, un vote à la majorité des personnes présentes dans l'assemblée peut être décidé.

## **6 - Posez vos questions sur la législation surendettement particulier.**

### **Comment profiter des services de Finance Immo ?**

L'unique démarche à faire pour profiter de nos services gratuits est de saisir votre dossier en ligne ([www.Financelmmo.com](http://www.Financelmmo.com)) ou de nous appeler directement par téléphone (0800 400 801). Vous serez rapidement pris en charge par un conseiller qui vous suivra tout au long de la réalisation de votre projet.

Au maximum 48 h après la réception de votre dossier complet, vous serez contacté par l'un de nos conseillers pour faire un point ensemble sur votre projet.