

# « Aspects juridiques de la loi ALUR et impacts sur la copropriété, la gestion locative et les transactions immobilières »



**Conférence  
CLUB FONCIA**

Mardi 25 mars 2014

# En présence de

## **François Davy**

Président de Foncia Groupe

## **Maurice Feferman**

Directeur juridique métiers de Foncia Groupe

## **Francis Dupas**

Président de Cabinets Foncia sur l'Ouest Parisien

## **Cyril Sabatié**

Avocat associé cabinet LBVS - spécialisé en droit immobilier

Les débats sont animés par **Alain Marty**, Président-fondateur du Wine & Business Club, journaliste sur BFM Business.

# François Davy



Président de Foncia Groupe

# Loi ALUR

## Les grandes lignes



# Une réforme du gouvernement, avec la volonté de :

- **Simplifier et sécuriser les locations**
- **Encadrer durablement les loyers**
- **Améliorer la gouvernance des copropriétés**
- **Sécuriser les transactions immobilières**
- **Donner des règles claires aux professionnels**



## Le calendrier :



- **Un projet ALUR inspiré pour partie des demandes des professionnels**
- **Le rôle de Foncia en tant que leader du secteur**
- **Publication : le Conseil constitutionnel a validé jeudi 20 mars la loi ALUR**

# Qu'est-ce que ça va changer pour vous ?

- **Règlementation des professions immobilières**
- **Impacts en tant que copropriétaire, acheteur, vendeur, bailleur et locataire.**

---

# Maurice Feferman



Directeur juridique métiers Foncia Groupe



# Loi ALUR

## Impacts sur l'exercice des professions immobilières



# DISPOSITIONS RELATIVES A LA DEONTOLOGIE

- **Création d'un conseil national de la transaction et de la gestion immobilière :**
  - Représenter la profession
  - Elaborer les **règles d'éthique et de déontologie**
  - Participer aux modalités de la **formation continue** qui devient obligatoire
  - Définir la nature de l'obligation d'**aptitude et de compétence professionnelle**
  - Donner son **avis** sur l'ensemble des **textes relatifs à ses activités**
  - Proposer au ministre de la justice les **professionnels** chargés de siéger **aux commissions de contrôle**

## ■ Création d'une commission de contrôle

### ➤ Composition

### ➤ Sanctions disciplinaires : de l'avertissement à l'interdiction définitive d'exercer



# 8 DISPOSITIONS PRINCIPALES

## 1. **Compétence et formation**

Obligation de formation pour tous

## 2. **Activité de syndic réglementée**

Reconnaissance de l'activité de syndic : création d'une carte professionnelle « S »

## 3. **Délivrance de la carte professionnelle**

Les cartes professionnelles sont délivrées par les chambres de commerce

## 4. **Garants financiers**

Renforcement du rôle des garants financiers

## **5. Le mandat**

Des mandats repensés : moyens, clause pénale, reconduction tacite

## **6. Transparence**

Obligation de transparence renforcée par les intermédiaires immobiliers

## **7. Marchands de liste / Chasseurs d'appartements / Agents commerciaux**

Activités encadrées et aggravation des contraintes

## **8. Clients mieux protégés**

Extension de la compétence de la DGCCRF

# Francis Dupas



Président de Cabinets Foncia sur l'Ouest Parisien

# Loi ALUR

## Impacts sur la Copropriété et la Transaction



# Les nouvelles obligations des syndicats de copropriété

## □ Immatriculation des syndicats de copropriétaires

- Création d'un **registre d'immatriculation** tenu par un établissement public de l'Etat et transmission par les syndicats de certaines informations
- Les **données financières** devront être transmises chaque année
- **Délais de mise en application** maximum :
  - 31 décembre 2016 pour les syndicats de plus de 200 lots
  - 31 décembre 2017 pour les syndicats de plus de 50 lots
  - 31 décembre 2018 pour les autres syndicats



## ❑ Diagnostic technique global

La question de la réalisation d'un diagnostic technique global de l'immeuble par un tiers habilité doit être obligatoirement proposée par le syndic et l'AG doit se prononcer sur sa réalisation.

## ❑ Archives du syndicat

Le syndic soumettra au vote de l'AG la décision de **confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée** aux frais de la copropriété

# Mise en place d'une gestion plus transparente

## □ Le compte bancaire séparé devient obligatoire

Création de **2 comptes séparés** pour chaque copropriété :

- un destiné à recevoir les **fonds courants** du syndicat
- l'autre destiné à recevoir les cotisations **du fonds Travaux**

Pour les immeubles jusqu'à **15 lots principaux**  
**possibilité de compte unique** avec dispense  
de l'assemblée générale



## ❑ Instauration d'un contrat type de syndic

## ❑ Rémunération du syndic :

- déterminée de manière forfaitaire
- une rémunération spécifique complémentaire pourra être prévue pour des prestations particulières fixées par décret



## ❑ Honoraires sur travaux hors budget :

- le contrat de syndic ne pourra mentionner un barème relatif aux honoraires sur travaux
- la rémunération votée par l'AG devra être exprimée en % dégressif suivant l'importance des travaux

# Faciliter la prise de décision et la réalisation des travaux



## ❑ Fonds travaux obligatoires

### Champ d'application :

- immeuble de plus de 10 lots ayant été achevé depuis plus de 5 ans
- Si immeuble de moins de 10 lots, l'AG peut décider de ne pas le constituer

### Montant cotisation

- cotisation  $\geq 5\%$  du budget prévisionnel avec possibilité en AG de prévoir un montant supérieur

## ❑ Abaissement des majorités afin de faciliter l'exécution des travaux

# Faire entrer la copropriété dans l'ère de la dématérialisation

## ❑ Extranet : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015

- Le syndic a l'obligation de proposer un **accès informatique sécurisé** aux documents relatifs à la gestion de l'immeuble et des lots concernés
- Accès différencié pour les copropriétaires et le conseil syndical

## ❑ Communication

La **communication par voie électronique** est admise pour les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord express du destinataire



## Autres propositions

### □ Assurance en copropriété

- Obligation pour chaque copropriétaire, y compris non occupant, **de s'assurer.**
- l'assurance du syndicat contre les risques de **responsabilité civile** devient obligatoire.



# Transaction : mieux informer les acquéreurs



## □ Les annonces immobilières devront mentionner :

- que l'immeuble est soumis au statut de la copropriété,
- le nombre de lots,
- la quote-part annuelle des charges.

## □ Un certain nombre de nouveaux documents doivent être annexés à la promesse de vente ou à l'acte de vente

## □ Création d'une fiche synthétique de la copropriété

- regroupant des **données financières et techniques** de la copropriété
- **mise à disposition** des copropriétaires

# Cyril Sabatié



Avocat associé cabinet LBVS - spécialisé en droit immobilier



# Loi ALUR

## Impacts sur la Gestion Locative et la Location



# Le nouveau champ d'application

## ❑ Résidence principale – location meublée

Application de la loi du 6 juillet 1989 aux locations meublées, excepté quelques dispositions

# Etablissement du contrat de bail

## ❑ Pièces justificatives du candidat locataire et de sa caution

Les pièces demandées ne pourront être que celles demandées par décret.

## ❑ Rémunération des intermédiaires

- **Les honoraires d'entremise et de négociation** restent libres mais à la charge exclusive du bailleur.
- **Partage entre locataire et bailleur des honoraires de visite**, de constitution du dossier, de rédaction de bail et d'état des lieux plafonnées par décret.

## ❑ Un contrat défini par décret

Mise en place d'un bail conforme à un contrat type.

## ❑ Les mentions obligatoires

Elles sont plus nombreuses :

- Le montant et la date de versement du dernier loyer acquitté par le précédent locataire
- La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat
- Une notice d'information relative aux droits et obligations des parties ainsi qu'aux modes de règlement des conflits

## ❑ Comporter un état des lieux

Un état des lieux type avec possibilité pour le locataire de le compléter pendant 10 jours à compter de son établissement



## Comporter un dossier de diagnostics techniques

Un dossier de diagnostics techniques complété



## Interdiction de la clause pénale

Elle est désormais interdite

## Cautionnement

Interdiction de cumuler une caution et une assurance garantie loyers impayés

## Colocation

Un statut mieux défini et encadré



# Les éléments financiers du contrat de bail

## □ Fixation du loyer

- **En zones tendues :**
  - Une fixation du loyer initial réglementée.
  - Renouvellement du bail : une renégociation à la hausse ou à la baisse du loyer envisageable.
- **Hors zones tendues :**
  - Fixation libre du loyer
  - Renouvellement du bail : une augmentation du loyer manifestement sous-évalué possible

## □ Observatoire des loyers

- Obligatoires dans les zones tendue.
- Obligation pour les professionnels d'alimenter les observatoires locaux des loyers.



## ❑ Révision du loyer

Une révision désormais plus automatique.

## ❑ Prescriptions

Des prescriptions réduites

## ❑ GUL (Garantie Universelle des Loyers)

La GUL : une garantie désormais facultative



# En cours du contrat de location

## □ Assurance du locataire

Possibilité pour le bailleur de souscrire une assurance multirisque habitation pour compte du locataire.



## □ Détecteur de fumée

Une nouvelle obligation pour le bailleur : l'installation d'un détecteur de fumée

# En fin de bail

## ❑ Le dépôt de garantie

Nouvelles règles de restitution du dépôt de garantie et sanctions encourues par le bailleur.

## ❑ Grille de vétusté

Mise en place d'une grille de vétusté type.

## ❑ Les congés

### ▪ Congé donné par le locataire:

- Préavis réduit généralisé dans les « zones tendues ».
- Extension des cas de préavis réduits dans les zones « non tendues ».
- Obligation pour le locataire de préciser et de justifier le motif du préavis réduit dans son courrier.

### ▪ Congé donné par le bailleur :

- Restriction au droit du propriétaire de donner congé
- Amende en cas de congé frauduleux







# Questions Réponses

**C'est à vous !**

### Comté affiné 24 mois

**Château de la Créé**, Gravières, santenay 1<sup>er</sup> cru, rouge 2009

**Château de Meursaut**, savigny-lès-beaune, rouge 2005

**La Chablisienne**, chablis 1<sup>er</sup> cru Beauroy, blanc 2008

### Fourme d'Ambert artisanale

**Porto Sandeman** Vintage 2004

**Jean-Luc Baldès**, Probus, cahors, rouge 2006

**Domaine des Bleuces**, Cuvée Prestige, coteaux-du-layon, blanc 2010

### Valençay fermier

**Wolfberger**, Hatschbourg, alsace gewurztraminer grand cru, blanc 2012

**Isabelle et Pierre Clément**, menetou-salon, rouge 2012

**Michel Girard et Fils**, sancerre, rouge 2011

### Ossau Iraty fermier

**Château Laville Bertrou**, Gérard Bertrand, minervois-la-livinière, rouge 2010

**Château d'Arcins**, haut-médoc, rouge 2010

# Cocktail dégustation « vin et fromage »

animé par

**Jean-Michel Deluc**,

Sommelier.

# Conférence CLUB FONCIA

Mardi 25 mars 2014

**Merci à tous et à bientôt !**

**Prochaine conférence :  
mardi 24 juin 2014**

