

PROJET DE LOI LOGEMENT ET URBANISME

Décryptage : ce qui pourrait changer pour les propriétaires et les locataires

Jean-François BUET – Président de la FNAIM
Etienne GINOT – Président de l'UNIS



Sommaire

1 Introduction

2 Rapports locatifs – Loi de 89

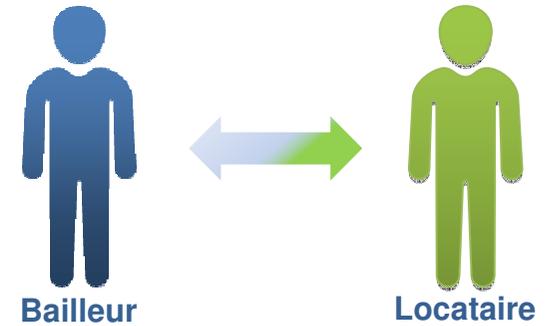
3 Copropriété – Loi de 65

4 Professions immobilières – Loi de 70



Rapports locatifs

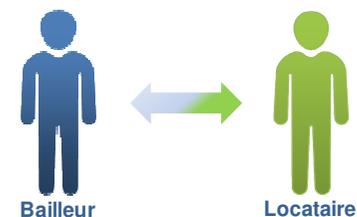
Loi de 89



- Les honoraires de location
- Le dépôt de garantie
- Le cautionnement du locataire
- Les états des lieux
- La garantie des risques locatifs
- Locations meublées à usage de résidence principale
- Colocations en résidence principale
- Le bail solidaire



▪ Les honoraires de location

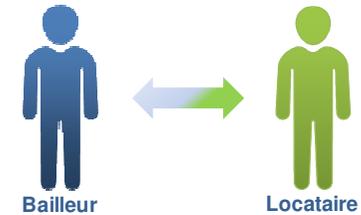


Proposition de rédaction de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 :

« Les honoraires des personnes qui livrent ou prêtent leur concours à l'entremise ou à la négociation des locations, telles que définies à l'article 2 et portant sur un immeuble appartenant à autrui, ainsi que les honoraires de rédaction du contrat de location et d'établissement de l'état des lieux d'entrée, sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire ».



▪ Le dépôt de garantie



Proposition de rédaction de deux nouveaux alinéas à insérer après le dernier alinéa de l'article 22 :

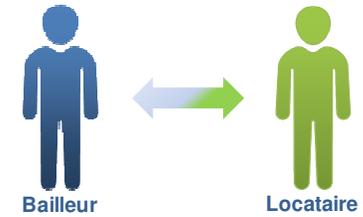
« En fin de bail le locataire, par tous moyens, fait connaître au bailleur ou à son mandataire l'adresse à laquelle la régularisation du dépôt de garantie doit lui être envoyée.

Lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté de comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision, dans la limite d'un montant fixé par décret, jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

La régularisation définitive et la restitution du solde déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu, aux lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble soumis au statut de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ou à défaut, de l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble . »



▪ Le dépôt de garantie

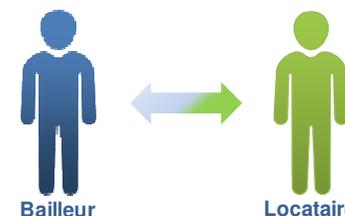


Autres propositions :

- Un dépôt de garantie dont le principe doit être maintenu dans la loi
- Un dépôt de garantie égal à un mois de loyer en principal
- Un dépôt de garantie versé au propriétaire ou à l'administrateur de biens en charge de la gestion du lot et présentant une garantie financière suffisante ;
- L'indispensable maintien de son financement par « AVANCE LOCA-PASS » pour les locataires éligibles
- Au titre de la restitution du dépôt de garantie dans les immeubles collectifs, des modalités de restitution adaptées



■ Le cautionnement du locataire



Proposition de rédaction de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 en faveur d'un retour au cumul « cautionnement-garantie » et d'une amélioration de sécurité juridique de l'engagement de la caution :

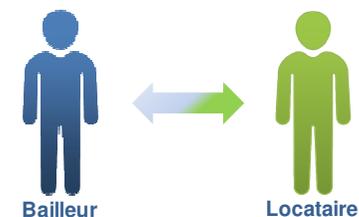
Rédiger l'article 22-1 comme suit :

« Lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre est exigé par le bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.



▪ Le cautionnement du locataire



La personne qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent.

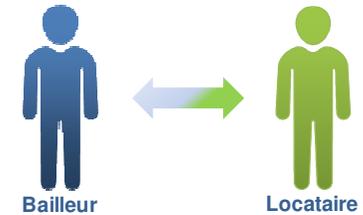
Un décret fixe les mentions qui doivent être reproduites de manière manuscrite. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.»

Autres propositions :

- Restauration de la « GARANTIE LOCA-PASS »
- Simplification du formalisme du cautionnement



▪ Les états des lieux



Proposition de rédaction de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 :

« Un état des lieux est établi lors de la remise et de la restitution des clés.

L'état des lieux d'entrée est joint au contrat de location.

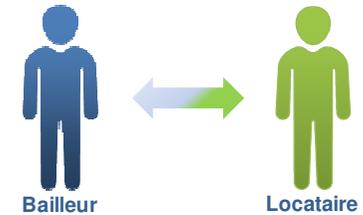
Il peut être établi contradictoirement entre les parties.

Lorsque la location ou la gestion du bien est confiée à un tiers intermédiaire, il est établi par ce dernier.

Dans ce cas, les honoraires sont partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.»



▪ Les états des lieux

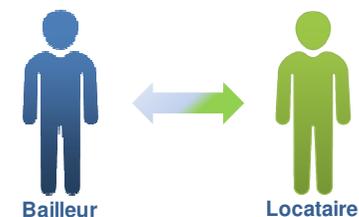


Autres propositions :

- Adopter le même référentiel et le même support pour l'établissement des états des lieux d'entrée et de sortie pour le même logement et avec le même locataire ;
- Adopter une grille de vétusté universelle à tout le parc privé locatif, non tarifée, qui serait remise aux locataires avec l'état des lieux d'entrée ;
- Prévoir la possibilité d'établir un pré-état des lieux au moins 15 jours avant l'état des lieux définitif ;
- Légaliser l'état des lieux établi de manière électronique (tablette EDL).



▪ La garantie des risques locatifs



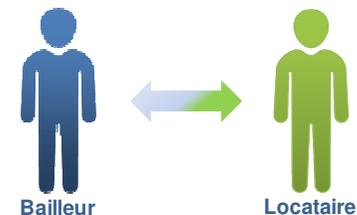
Propositions :

- Le taux d'effort de la garantie de base et le traitement amiable des impayés doivent être informés
- La garantie des revenus locatifs ne doit pas être obligatoire
- La garantie des risques locatifs peut être universelle

- La garantie des risques locatifs revisitée :
 - ✓ une garantie « de base » pour les loyers et charges impayés et les frais de contentieux à la charge du bailleur
 - ✓ un cumul possible de la garantie des risques locatifs avec un cautionnement
 - ✓ -une garantie complémentaire obligatoire à la charge du locataire pour couvrir les aléas de la vie
 - ✓ une assurance facultative
 - ✓ des garanties optionnelles.



▪ Locations meublées



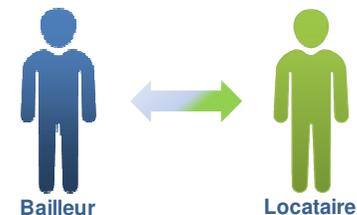
Proposition de définition de la location meublée :

« Un logement meublé s'entend d'un logement dont les pièces sont garnies d'éléments mobiliers et d'équipements indispensables, fournis en nombre et en qualité suffisants, pour permettre au locataire d'en user et d'y vivre normalement. »

Nota : cette définition pourrait être intégrée à l'article L. 632-1 du CCH (code de la construction et de l'habitation).



▪ Locations meublées

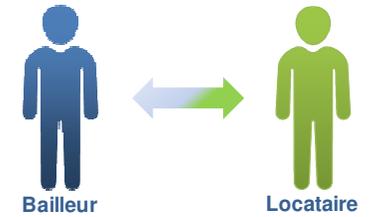


Autres propositions :

- Instaurer l'obligation de joindre au contrat de location un certificat d'habitabilité datant de moins de trois ans et établi par un professionnel présentant des garanties suffisantes, assuré pour cette activité ;
- Instaurer le principe d'un état des lieux et d'un inventaire des meubles lors de la remise des clés et de leur restitution ;
- Instaurer le principe d'un bail qui mentionne la surface habitable du logement ;
- Instaurer le principe d'un dépôt de garantie versé à l'entrée dans les lieux du locataire au plus égal à deux mois de loyer ;
- Instaurer un régime de provisions de charges locatives à deux vitesses.



■ Colocation

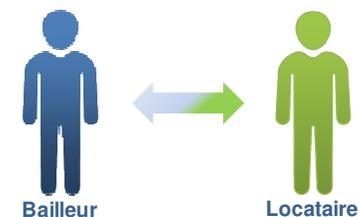


Proposition de deux régimes de colocation :

- Un régime de colocation avec un bail unique liant plusieurs locataires solidaires entre eux.
- Un régime de colocation meublée avec autant de baux que de locataires sur même logement.



▪ Le bail solidaire

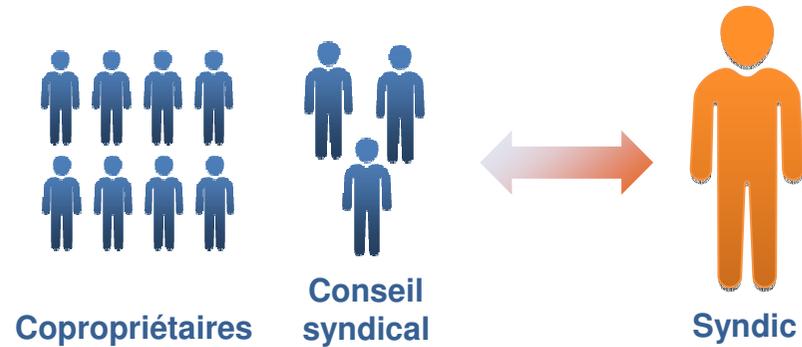


- Pour encourager le parc privé à pratiquer des niveaux de loyers proches des niveaux de loyers HLM, afin de garantir l'accès au logement à des familles modestes, il convient d'alléger la pression fiscale qui pèse sur le bailleur privé tout en lui garantissant le paiement des loyers (Cf. La Garantie des Risques Locatifs).
- En contrepartie, le locataire pourrait bénéficier d'un logement décent et éco-performant pour un loyer proche du niveau des loyers HLM.
- L'état et les collectivités territoriales bénéficieraient d'un parc privé social à moindre coût, avec une disponibilité immédiate car le parc locatif privé ancien n'est pas à construire.



Copropriété

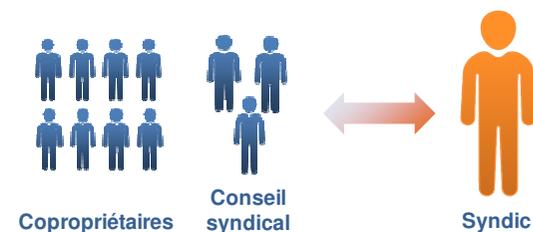
Loi de 65



- Les comptes bancaires des syndicats de copropriétés
- La garantie financière
- La carte professionnelle des syndics de copropriété
- L'extranet des copropriétés
- Les mesures de prévention pour les copropriétés en danger



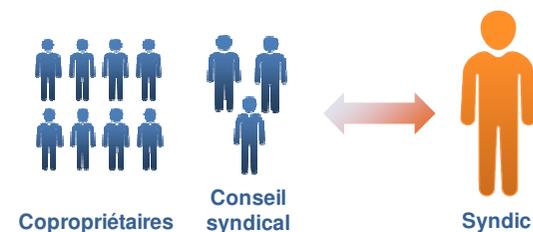
▪ Les comptes bancaires des syndicats de copropriétés



- Laisser la faculté aux syndicats de copropriétaires de **dispenser le syndic professionnel détenteur d'une carte professionnelle de la loi Hoguet portant la mention « S »5 d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé ;**
- Dans ce cas, **autoriser le fonctionnement des copropriétés avec le compte unique « copropriétés », distinct du compte professionnel «cabinet» ;**
- **Créer une obligation pour les établissements bancaires de doter les comptes uniques « copropriétés » de sous-comptes individualisés comptablement par syndicat de copropriété, assortis de relevés spécifiques ;**



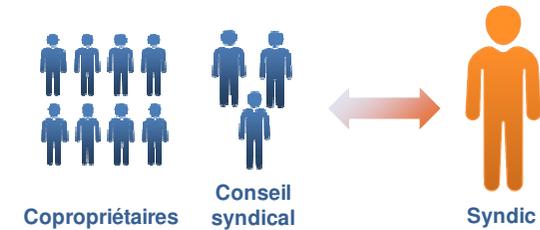
▪ Les comptes bancaires des syndicats de copropriétés



- **Renforcer le rôle de vérification des établissements bancaires** teneurs de comptes « copropriétés » en interdisant toute convention de fusion ou de compensation entre les différents comptes ;
- **Conserver la possibilité pour le syndic** de placer les fonds mandants représentés sur le compte unique et **de percevoir les intérêts financiers.**
- Le renforcement du rôle des garants financiers loi Hoguet
- Le renforcement de la transparence sur la comptabilité des copropriétés : Extranets «Syndicats de copropriétaires»



- **La carte professionnelle des syndics de copropriété**

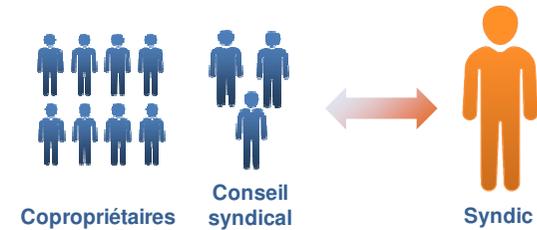


- **Relever le niveau de compétence et distinguer les détenteurs de cartes professionnelles habilités à gérer des immeubles soumis au statut de la copropriété :**

- **Distinguer les professionnels syndics de copropriété des professionnels de la gestion immobilière en créant une troisième carte portant la mention « Syndic d'immeubles » ou « Carte S » ;**



▪ La carte professionnelle des syndics de copropriété



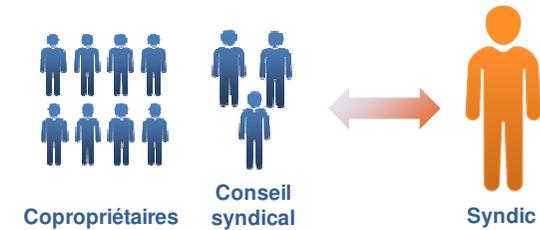
▪ **Quel que soit le pré-requis**, qui en tout état de cause doit être relevé quelle que soit l'activité de la loi Hoguet ambitionnée (Cf. Livre Blanc « Propositions pour une réforme des métiers de l'immobilier ») : **la délivrance de la carte « Syndic d'immeubles » ou**

▪ **« Carte S »** ne serait délivrée que si les pré-requis sont complétés par un **stage d'intégration initiale à l'activité de syndic, sanctionné par la remise d'un livret.**

▪ Ce stage d'intégration permettrait aux futurs syndics professionnels de compléter leur formation initiale par les spécificités de ce métier, notamment par la maîtrise des règles comptables spécifiques aux syndicats de copropriétés.



▪ L'extranet des copropriétés



▪ « Extranet copropriété syndicat de copropriétaires »

Ce service permettrait à chaque copropriétaire d'un syndicat, en toute transparence, d'accéder aux documents propres à l'immeuble dans lequel il est propriétaire d'un lot.

▪ « Extranet copropriété conseil syndical »

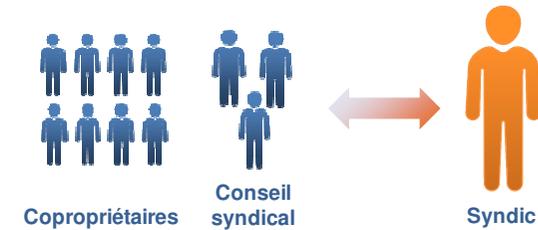
En complément de l'accès « Extranet copropriété syndicat de copropriétaires », chaque membre du conseil syndical d'une copropriété, gérée par un professionnel de l'immobilier, aurait un accès privilégié à un Extranet «Conseil Syndical».

▪ « Extranet copropriétaires »

Au titre de prestations individuelles, qui pourraient être librement souscrites par chaque copropriétaire pris individuellement, les professionnels de l'immobilier proposent de compléter les services offerts par les Extranets obligatoires ci-dessus, par un service personnalisé en ligne.



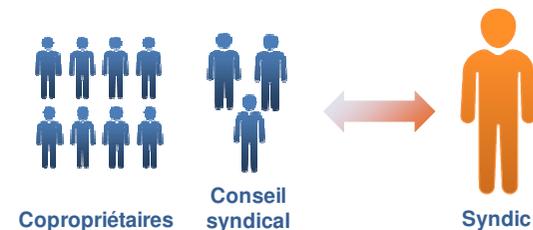
■ Les mesures de prévention pour les copropriétés en danger



- Élargir le seuil des 25 % d'impayés utile au déclenchement de la procédure préventive aux avances sur les fonds destinés à constituer des réserves.
- Ne pas faire supporter les honoraires du mandataire ad hoc par le syndic de l'immeuble qui administre l'immeuble au moment de son intervention.
- L'administration provisoire d'un syndicat de copropriétaires doit aussi pouvoir être confiée à des syndics professionnels régis par les dispositions de la loi Hoguet du 2 janvier 1970. Pour cette mission, le syndic professionnel serait choisi sur une liste établie par la Cour d'appel après vérification d'une « compétence avérée ».
- La compétence avérée résulterait de la carte professionnelle portant la mention « S », délivrée dans les conditions posées par la loi Hoguet du 2 janvier 1970 à un syndic professionnel qui pourrait justifier, en outre, avoir une expérience professionnelle des copropriétés dégradées, ou avoir suivi un stage de formation dédié au traitement des copropriétés en difficulté.



- **Les mesures de prévention pour les copropriétés en danger**



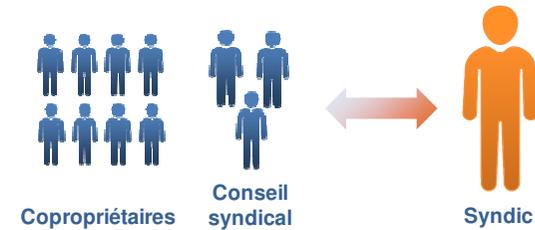
Proposition de modification de l'article 29-1 A de la loi, premier alinéa :

(Pour élargir l'assiette du seuil des 25 % aux avances sur fonds destinés à constituer des réserves.)

« Lorsque à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles **comprenant les avances et les provisions** des articles 14-1 et 14-2, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. »



▪ Les mesures de prévention pour les copropriétés en danger



Proposition de modification de l'article 29-1 B de la loi :

(Par suppression du deuxième alinéa de cet article permettant l'imputation des frais du mandataire ad hoc au syndic et de modification du premier alinéa pour imposer une qualification au mandataire ad hoc.)

1er alinéa :

« Le président du tribunal de grande instance saisi dans les conditions prévues à l'article 29-1 A et statuant par ordonnance sur requête, peut désigner un mandataire ad hoc dont il détermine la mission ***et qu'il choisit sur une liste d'experts présentant une compétence avérée et établie par la cour d'appel.***

Les syndics de copropriété détenteurs d'une carte professionnelle portant la mention « Syndic d'immeubles » délivrée dans les conditions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 justifiant en outre d'un stage de formation professionnelle dédié aux copropriétés en difficulté, sont réputés présenter la compétence avérée.»



Professions immobilières loi de 70

- Mandat exclusif
- Création d'un conseil supérieur de la profession aux cotés de l'Etat aux côtés des syndicats
- Création d'un comité stratégique de discipline, présidé par un magistrat, et ouvert aux associations de consommateurs.

