



Evitons d'être dogmatique !

Le 10 septembre 2013

La FNAIM interpelle les députés qui vont débattre du projet de loi pour « l'accès au logement et un urbanisme rénové » afin d'éviter une catastrophe locative et économique.

Le projet de loi « ALUR » vient d'entrer à l'Assemblée Nationale. C'est pour la FNAIM l'occasion de manifester une nouvelle fois sa grande préoccupation quant aux conséquences de cette loi sur les relations entre propriétaires et locataires, sur les immeubles en copropriété et pour la profession immobilière.

« Nous attendons du débat parlementaire, explique Jean-François Buet, Président de la FNAIM, qu'il construise un édifice solide, gouverné avec rigueur, et qui associera effectivement au logement locatif une sécurité accrue pour l'investisseur et un accès facilité pour les locataires. En l'état actuel, tout le monde y perdra : en qualité de services, en protection et en responsabilité ».

Les 12 000 adhérents FNAIM professionnels de l'immobilier, et plus largement les propriétaires et les locataires, attendent un environnement sécurisé et serein. Or, à ce jour, le projet de loi en l'état risque de peser sur le secteur locatif de façon négative en rigidifiant le marché et en décourageant les propriétaires.

La FNAIM restera attentive à l'avancée de la discussion et se tiendra prête à apporter des solutions et des propositions dans un esprit de dialogue et d'ouverture.

Pour les propriétaires-bailleurs, certaines dispositions du projet présentent un danger :

- **Perte de la liberté de choisir de s'assurer ou non contre le risque des impayés des loyers.**

À compter du 1er janvier 2016, une garantie universelle des loyers (GUL) se substituera aux assurances actuelles pour tous les bailleurs de logements privés. Pour financer ce système obligatoire, une taxe nouvelle sera prélevée sur les loyers. Avec la création d'une Agence de la garantie universelle des loyers sous la forme d'un établissement public administratif, le recouvrement des impayés se complexifiera.

- **Perte de la faculté de fixer librement les loyers.**

Au dispositif d'encadrement actuel des loyers, sera substitué un mécanisme de formation des prix des loyers défavorable aux bailleurs. Si un logement est situé dans une zone de plus de 50 000 habitants, classée administrativement comme « zone tendue », le loyer devra respecter des fourchettes de prix définies par rapport à un loyer médian déterminé administrativement par des observatoires publics.

- **Perte de la garantie du montant du loyer perçu.**

Le bail sera encadré par un bail type. « En zone tendue », le locataire pourra contester le montant du loyer dans les 6 premiers mois la location ; si la surface réelle louée est inférieure de plus de 5% à celle mentionnée dans le bail, une diminution du loyer peut être exigée à tout moment.

Enfin, l'état des lieux, bien qu'établi conjointement, peut être modifié à la demande du locataire dans les premiers jours de sa location.

Pour les professionnels de l'Immobilier

Certaines dispositions imposeront la gratuité des prestations de services rendus :

- **Obligation d'alimenter, sans contrepartie, les bases de données des Observatoires locaux des loyers** pour servir la mise en œuvre de l'encadrement des loyers d'habitation ;
- **Interdiction de pouvoir partager à parts égales les honoraires de location entre le locataire et le bailleur ;**
- **la volonté de cantonner les prestations complémentaires des syndic à une liste limitative, sans garantie sur les conditions de rémunération en contrepartie**, au risque de nuire à la concurrence, d'entraver l'innovation et d'homogénéiser les services offerts aux copropriétés qui seront privées d'accéder à des demandes « sur mesure » ;
- **la réquisition des compétences des syndic par la multiplication de nouvelles obligations** sans que celle-ci ne soit corrélée à une juste rémunération : immatriculation obligatoire des syndicats de copropriétés sous peine de sanction, établissement d'une fiche d'immeuble, production d'un certificat avant toute acquisition de lot sous peine de nullité de la vente

D'autres dispositions annoncées apparaissent comme stigmatisant la profession :

- **Encadrement par le pouvoir réglementaire du montant des pénalités prévues dans les mandats en cas de non-respect de l'exclusivité confiée au professionnel pour mener sa mission ;**
- **le souhait de sacrifier le compte bancaire unique pour la gestion des copropriétés³** au profit des seuls comptes séparés, qui ne tient compte ni de la surcharge de travail que la gestion de tous les comptes séparés générera pour le syndic, ni de l'impossibilité pour les garants financiers des fonds déposés d'exercer des contrôles exhaustifs, ni des frais bancaires que devront supporter les syndicats de copropriétaires titulaires de ces comptes.

A propos de la FNAIM

Première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France, la Fédération Nationale de l'immobilier (FNAIM) accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs 13 métiers, depuis 1946. Elle fédère aujourd'hui 12 000 entreprises qui servent les intérêts du consommateur dans le respect d'un Code d'éthique et de Déontologie. Force de proposition reconnue et écoutée sur les enjeux de la politique du logement en France, la FNAIM est régulièrement consultée par les pouvoirs publics. Possédant à la fois une expérience professionnelle, juridique et économique, elle participe activement à l'élaboration de textes législatifs et réglementaires. Son maillage national, organisé autour de Chambres Départementales et Régionales, lui permet également de s'inscrire au cœur de l'action sur le terrain, en différenciant les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services qu'ils offrent aux particuliers.



Retrouvez toute notre actualité sur www.fnaim.fr et sur l'appli mobile disponible sur Apple Store, Android

