



Les propositions de la FNAIM et de l'UNIS pour le projet de loi logement et urbanisme

21 février 2013

Au moment où le Gouvernement commence les premières concertations sur le futur projet de loi « Logement et urbanisme » qui a pour ambition de réformer, notamment, la loi de 1989 régissant les rapports locatifs, la loi de 1965 relative à la gestion des copropriétés, et celle de 1970 qui fixe les conditions d'accès et d'exercice de la profession, la FNAIM et l'UNIS, fortes de l'expertise de leurs 15 000 entreprises adhérentes, se mobilisent.

A l'issue de nombreuses séances de travail, la FNAIM et l'UNIS ont émis des propositions relatives aux évolutions législatives et réglementaires susceptibles de satisfaire les aspirations des consommateurs tout en confortant la compétence des professionnels. Ces propositions sont rassemblées dans 18 fiches rappelant la législation actuelle, définissant clairement les impacts de la loi et les recommandations des deux organisations professionnelles.

Ces fiches rappellent :

- l'obligation pour le syndic d'ouvrir un **compte séparé** sauf délibération contraire de l'assemblée générale,
- l'intérêt d'un cumul entre le **cautionnement** et une **garantie des loyers impayés**,
- pourquoi le **dépôt de garantie** doit être maintenu ?
- en quoi consistent les **honoraires de location** ou l'**état des lieux** ?
- pourquoi la liberté du vendeur est préservée lorsqu'il signe un **mandat exclusif** ?

Les lois promulguées au cours des dernières décennies (loi SRU, loi ENL, loi Boutin, lois Grenelles), modifiant ainsi 34 fois la loi de 1989 (arrêté Novelli, préavis réduit, suppression de la caution, réduction du dépôt de garantie...), n'ont toujours pas apporté les réponses attendues par les consommateurs qu'ils soient locataires ou bailleurs.

Les professionnels ont la volonté d'aller plus loin en matière de transparence et d'équité et proposent notamment :

- un contrat socle universel pour la **garantie des risques locatifs** (GRL), modulable avec des garanties ou des assurances facultatives ;
- des contreparties à la prise d'un **mandat exclusif** ;
- la création d'un nouveau régime juridique pour les **locations meublées en colocation** ;
- l'ouverture obligatoire d'**extranets copropriétés** pour affirmer la transparence des comptes et de la gestion des immeubles ;
- un référentiel commun opposable à tous les garants financiers pour sécuriser, par le jeu des **garanties financières** en cas de sinistre, la totalité des fonds de la clientèle ;
- la création d'une troisième **carte professionnelle « S »**, pour distinguer la compétence des syndicats de copropriété de celle des professionnels de la gestion immobilière,
- ou encore la création d'un **bail solidaire** et la reconnaissance d'un véritable **statut des bailleurs privés**, notamment quand ces derniers sont prêts à louer leurs biens à des niveaux de loyers intermédiaires ou sociaux.

.../...

La FNAIM et l'UNIS souhaitent que la **réforme des professions immobilières** soit intégrée à la nouvelle loi.

Les professionnels sont d'ores et déjà prêts à assumer leurs responsabilités, en témoigne la volonté de **Jean-François Buet**, Président de la FNAIM et d'**Etienne Ginot**, Président de l'UNIS d'unir leurs efforts pour :

- adopter un code d'éthique et de déontologie commun aux deux organisations,
- sanctionner les abus des professionnels au sein d'une commission de discipline mixte,
- renforcer conjointement la surveillance des pratiques illicites,
- ou encore préfigurer un Conseil Supérieur de l'immobilier afin que tous les professionnels soient soumis aux mêmes obligations, notamment en matière de formation et de contrôle.

Une réforme qui s'imposerait à l'ensemble des professionnels serait incomplète. Il faut impérativement que la loi nouvelle régleme également le marché de gré à gré.

Contact presse UNIS :

Côté Jardat

Valérie Jardat

Tél : 01 41 05 94 10 - valerie.jardat@cote-jardat.fr

Contact presse FNAIM :

Galivel & Associés

Carol Galivel / Pascale Pradère

Tél : 01 41 05 02 02 -

galivel@galivel.com