

# PROJET DE LOI LOGEMENT ET URBANISME

## Projet de loi Duflot sur le logement : opportunité d'une réforme équilibrée

Jean-François BUET – Président de la FNAIM

**Contact presse :**  
Agence Galivel & Associés  
Carol GALIVEL – Tel : 01 41 05 02 02 - Email : [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)



# 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*

## Vers une normalisation des constats d'état des lieux

POUR

- Oui au recours à une grille de vétusté universelle des revêtements et équipements
- Oui à une obligation d'utilisation des états des lieux normés à l'entrée et à la sortie
- Oui au partage des honoraires d'états des lieux



*Rapports locatifs : loi de 89*

## **Vers la suppression de la part des honoraires de location à la charge des locataires ?**

**CONTRE**

- Conserver une participation équilibrée entre le propriétaire et le locataire
- Renforcer le devoir de conseil et d'information des locataires et non pas des seuls propriétaires
- Informer pleinement le locataire de tous ses droits et obligations



*Rapports locatifs : loi de 89*

## **Vers un séquestre du dépôt de garantie dans une banque ou à la Caisse des Dépôts et Consignations**

**CONTRE**

- Lorsque le dépôt de garantie est versé à un professionnel de l'immobilier, la sécurité des fonds est déjà assurée par sa Garantie Financière
- Ne pas alourdir la gestion administrative et financière de restitution des sommes dues lorsque le bien est géré par un professionnel
- Favoriser l'intermédiation pour éviter les conflits d'intérêts.



*Rapports locatifs : loi de 89*

## **Vers des pénalités financières pour une restitution tardive du dépôt de garantie**



- **A condition que les mêmes pénalités soient appliquées au locataire en retard dans le paiement de ses loyers et de ses charges**
- Favoriser la ponctualité des sommes dues de part et d'autre

*Rapports locatifs : loi de 89*

## **L'obligation de justifier à posteriori le congé donné par le bailleur**

- Afin d'éviter les motifs fallacieux



*Rapports locatifs : loi de 89*

## **La construction d'observatoires locaux des loyers**

**POUR**

- Pour une connaissance approfondie des territoires
- Pour affiner le zonage des différents dispositifs fiscaux à venir
- Pour justifier un bail solidaire lorsque le bailleur loue (déjà) son bien à un prix inférieur au loyer du marché



*Rapports locatifs : loi de 89*

## **Vers une Garantie universelle des risques locatifs sous conditions**

**POUR**

- Pour un dispositif simple, lisible, sécurisant et pérenne
- Assurance ou taxe : une garantie financièrement partagée entre le locataire et le propriétaire
- Anticiper le phénomène de déresponsabilisation des locataires





- Ne pas faire supporter aux petites et moyennes copropriétés des frais supplémentaires de tenue de comptes bancaires
- Oui pour un compte bancaire unique :
  - avec des **sous-comptes individualisés** comptablement par copropriété
  - **non fusionnable et non compensable** avec un autre compte
  - **contrôlé plus efficacement par les garants** financiers grâce à des moyens adaptés (cf. référentiel CGAIM)
- Oui à plus de transparence grâce à des **extranets « compta-copro »** accessibles 24h/24h aux copropriétaires



## **Vers un encadrement des prestations complémentaires des syndics**

**CONTRE**

- Ne pas brider une offre de services évolutive et adaptée aux besoins des copropriétaires
- Ne pas homogénéiser les services offerts aux copropriétaires et pénaliser la saine concurrence
- Oui au maintien pour les syndics professionnels de pouvoir proposer des prestations complémentaires moyennant l'obligation d'en afficher préalablement les prix.



## Vers une évolution du mandat exclusif partagé



- **Oui au maintien du mandat exclusif** garant de l'efficacité des transactions
- **Oui à un renforcement des obligations** portant sur la promotion du bien par les professionnels :
  - Investissements publicitaires
  - Partage en inter-cabinet
- **Oui à un mandat exclusif renforcé** par une information du consommateur sur les conditions de dénonciation
- **Oui à un mandat exclusif reconductible** pour une durée différenciée entre l'immobilier résidentiel de l'immobilier d'entreprise.



## *En guise de synthèse, ce qui pourrait changer...*

# **C POUR... N T R E E**

- ... une normalisation des constats d'état des lieux
- ... des pénalités financières pour une restitution tardive du dépôt de garantie
- ... une Garantie universelle des risques locatifs sous conditions
- ... la construction d'observatoires locaux des loyers
- ... un renforcement du mandat exclusif partagé
- ... la création d'un Conseil Supérieur des Professions Immobilières

### *et ce qu'il vaudrait mieux éviter ...*

- ... la suppression de la part des honoraires de location à la charge des locataires
- ... un séquestre du dépôt de garantie dans une banque ou à la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)
- ... des comptes bancaires séparés obligatoires
- ... un encadrement des prestations complémentaires des syndics
- ... une suppression du mandat exclusif

