



21 avril 2015

Application de la loi ALUR : à marches forcées

La Fédération Nationale de l'immobilier, après avoir contribué activement à la construction de la loi ALUR dans la phase législative, œuvre avec énergie aux textes d'application en cours de préparation.

La Fédération s'est appliquée à faire préciser les conditions d'entrée en vigueur de plusieurs dispositions majeures de la loi du 24 mars 2014. Il était ainsi nécessaire que le contenu des informations portées à la connaissance des **copropriétaires grâce aux extranet ouverts** par les syndicats soit défini. Les syndicats ont l'obligation de proposer ce mode de communication aux syndicats de copropriétaires, qui ont la faculté et non l'obligation de s'y souscrire. Aucun décret n'est attendu, mais la FNAIM a fixé à titre indicatif la liste des documents à fournir, en choisissant d'informer largement les copropriétaires.

Le contrat de syndic qui stipule les prestations de base, rétribuées par des honoraires forfaitaires, et celles qui peuvent faire l'objet d'une facturation séparée, a donné lieu à un avis concerté des membres du CNTGI*. Le décret vient d'être publié, pour une application en juillet prochain.

Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 – JO du 28 mars 2015

<http://legifrance.gouv.fr/eli/decret/2015/3/26/JUSC1502013D/jo/texte>

Le décret relatif au **bail type** qui rappelle aux locataires ses droits et devoirs est en cours de publication, pour une application en juillet prochain.

En ce qui concerne l'encadrement des activités, l'ensemble du dispositif prévu par la loi est en passe d'être mis en place. Le projet de **code d'éthique** a été transmis au gouvernement. On rappellera que le décret qui l'entérinera conditionne l'installation de la Commission nationale de contrôle - créée par ALUR -. Cette instance disciplinaire tranchera en effet les différends entre professionnels et particuliers sur le double fondement de la loi et des obligations déontologiques.

La formation continue, désormais indispensable au renouvellement de la carte professionnelle, est en train d'être quantifiée et qualifiée, pour être suivie dès 2016 par les agents immobiliers, les administrateurs de biens et leurs collaborateurs salariés et non-salariés. La FNAIM pilote le groupe de travail du CNTGI sur le sujet.

Quant aux **cartes professionnelles**, la FNAIM a contribué à l'avis du Conseil sur l'optimisation de sa durée de validité. Devenue décennale après avoir été annuelle, elle est appelée à avoir une durée triennale. En outre, le consommateur pourra vérifier en consultant un fichier central que le professionnel à qui il a affaire est bien autorisé à exercer, en particulier pour avoir actualisé ses compétences par la formation continue.

Les outils relatifs à la location, constat d'état des lieux type et grille de vétusté, constituent les chantiers majeurs suivants. Ils devront être disponibles à l'été, période de forte mobilité locative.

* CNTGI : Conseil National de la transaction et de la gestion immobilières. Il a vocation à éclairer le gouvernement à sa demande en amont de la signature des décrets et des arrêtés. Il peut aussi s'auto-saisir de sujets qu'il estime pertinents pour l'activité des agents immobiliers et des administrateurs de biens.

Concernant l'**encadrement des loyers**, un décret est entre les mains du Conseil d'Etat et devrait être publié prochainement. Il permettra alors la mise en application de cette mesure mais dans sa version atténuée par le Premier Ministre à savoir, à priori, à Paris seulement et à titre expérimental.

La FNAIM a également attiré l'attention de l'ensemble des membres du CNTGI sur le besoin de clarifier l'obligation d'information des acquéreurs de lots de copropriété. La **notion de "pré-état daté"**, apparue dans la pratique après la promulgation de l'ALUR, heurte la conception juridique fondamentale. Il faut la réconcilier avec le concept existant d'état daté.

Enfin, sur la question de la compatibilité entre le **portage salarial** et la loi Hoguet, la FNAIM a exprimé un avis défavorable au recours à cette ingénierie sociale par les agences immobilières.

On voit que la mise en œuvre des dispositions essentielles de la loi du 24 mars 2014, comme les dossiers les plus actuels en-dehors du champ de l'ALUR, sont traités de la façon la plus énergique et la plus engagée par la FNAIM, dans l'intérêt du public. Il en va aussi de la respectabilité des professionnels.

A propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est l'organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Ethique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).

Contact Presse

Galivel& Associés – Carol Galivel / Pascale Pradère – 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - galivel@galivel.com - www.galivel.com