



15 décembre 2015

Législation sur le logement en 2015 : La FNAIM fait le bilan des nouveautés et poursuit son action

« L'Avenir en + » est le thème du 69^e Congrès de l'Immobilier FNAIM qui se déroule les 14 et 15 décembre 2015, au Palais des Congrès de la Porte Maillot, devant plus de 3 000 professionnels (agents immobiliers, gestionnaires locatifs, syndics, experts, diagnostiqueurs, etc.).

Pour la Fédération et son Président, Jean-François Buet, ce rendez-vous offre l'opportunité de dresser un bilan des textes de loi parus au cours de l'année écoulée touchant aux différents métiers de la profession, ainsi que des actions qu'il reste à mener pour les textes contestés ou en attente.

Transaction : des simplifications bienvenues

Vente d'un lot de copropriété. Très attendue, l'ordonnance de simplification du 28 août 2015 est venue alléger le poids des avant-contrats de vente de lots de copropriété tout en maintenant intacte l'information de l'acquéreur. Conformément à la demande de la FNAIM, un grand nombre de documents que la loi ALUR obligeait à annexer à la promesse ou au compromis de vente peuvent désormais est remis sur un support dématérialisé à l'acquéreur, avec son accord.

> L'information financière à transmettre à l'acquéreur au moment de l'avant-contrat est limitée à celle déjà en possession du vendeur, telle qu'elle figure dans sa convocation à la dernière assemblée générale de la copropriété.

En attente. Les informations financières sur la copropriété à fournir à l'acquéreur d'un lot de copropriété doivent encore faire l'objet d'un arrêté. La FNAIM a fait connaître son opposition au projet d'arrêté qui lui a été présenté.

> En cas de vente d'un lot annexe (cave, parking, etc.), il n'est plus nécessaire de remettre à l'acquéreur les copies des procès-verbaux d'assemblée générale, du carnet d'entretien, du diagnostic technique global de l'immeuble (DTG, applicable au 1^{er} janvier 2017).

> Lorsque l'acquéreur est déjà propriétaire d'un lot dans la copropriété, seules les informations financières doivent lui être transmises.

Délai de rétractation. Après la signature d'un avant-contrat, l'acquéreur d'un bien immobilier (appartement ou maison) dispose d'un délai de réflexion. Précédemment de 7 jours, ce délai a été porté à 10 jours par la loi Hamon pour les transactions conclues à partir du 8 août 2015. En contrepartie, lorsque le logement est vendu « hors établissement ou à distance », le délai de rétractation de 14 jours de la loi Hamon (code de la consommation) ne s'applique plus.

Copropriété : des textes déjà parus mais contestés

Contrat de syndic. Le nouveau contrat de syndic de type « tout sauf » (décret du 26 mars 2015) est applicable depuis le 1^{er} juillet. La FNAIM a d'emblée exprimé son opposition à ce contrat de 15 pages peu lisible pour le consommateur. Une action est en cours devant le Conseil d'Etat.

Mise en concurrence des syndicis. La loi ALUR obligeait le conseil syndical à présenter la candidature d'au moins deux syndicis à l'assemblée générale, à chaque fois qu'elle devait voter un nouveau contrat. La loi Macron du 6 août 2015 a porté le délai de un an à trois ans, sans toutefois préciser le point de départ de ce délai. Devant les problèmes pratiques posés par ce manque de précision, la FNAIM a interrogé le ministre par lettre du 26 août 2015 et attend toujours une réponse.

Copropriétés en difficulté. La réforme des procédures judiciaires applicables aux copropriétés réserve les fonctions de mandataire ad hoc et d'administrateur provisoire à des diplômés de niveau master 2. La FNAIM, qui demandait à ce que les compétences avérées des syndicis professionnels soient retenues, conformément à l'esprit de la loi, a donc engagé une action contre ce texte.

Notification dématérialisée. Depuis le 24 octobre 2015, les courriers qui doivent être adressés aux copropriétaires en recommandé (convocation aux AG, mises en demeure) peuvent être envoyés en lettre recommandée électronique (LRE). La FNAIM se réjouit d'une mesure qui va dans le sens du progrès et de l'économie des charges de copropriété.

***En attente.** Le décret sur les modalités de consultation des pièces justificatives des charges devrait être publié très vite puisqu'il doit entrer en vigueur au 1^{er} janvier 2016. Le projet de décret sur l'immatriculation des copropriétés est en concertation (entrée en vigueur au 31 décembre 2016).*

En revanche, trois autres textes prévus par la loi ALUR et relatifs à la copropriété ne sont pas encore à l'ordre du jour : le plafond des honoraires de l'état daté exigé lors de la vente d'un lot ; le contenu de la fiche synthétique d'immeuble ; les compétences requises pour réaliser un diagnostic technique global (DTG).

Location : un encadrement des loyers contestable... et contesté

Encadrement des loyers. Le décret du 10 juin 2015 fixant les modalités de détermination des loyers de référence n'a retenu que trois critères : le type de location (meublé ou non meublé) ; le nombre de pièces principales dans le logement ; l'époque de construction. C'est insuffisant, conteste la FNAIM qui en intersyndicale a donc déposé un recours contre ce texte. De même, La FNAIM a engagé un recours contre l'arrêté du 25 juin 2015 fixant les loyers de référence à Paris.

Autre recours introduit via sa Chambre FNAIM du Nord, contre l'arrêté du 25 mars 2015 agréant l'ADIL du Nord en qualité d'Observatoire local des loyers.

Contrat de location. Les baux types et leur notice explicative pour les locations vides et meublées ont fait l'objet d'un décret du 29 mai 2015, entré en vigueur le 1^{er} août 2015. Le 1^{er} septembre 2015, est entré en vigueur un autre décret du 29 mai précisant la liste du mobilier devant équiper un logement loué meublé. Quant aux pièces justificatives que le propriétaire ou son représentant peuvent demander au locataire, elles figurent dans le décret du 5 novembre 2015, entré en vigueur le 8.

Locataire âgé. Ont droit à une protection particulière contre les congés les locataires âgés de plus de 65 ans dont les ressources ne dépassent pas le plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés. Problème, il existe plusieurs plafonds. Lequel retenir ? La FNAIM a fait poser une question ministérielle par un député.

***En attente.** La méthodologie pour établir un état des lieux n'est, en revanche, toujours pas connue. Elle fait partie des différents travaux en cours devant le Conseil National de la Consommation (CNC). Le décret sur l'obligation de diagnostics amiante, gaz et électricité lors de la mise en location d'un logement devrait paraître début 2016 pour une application entre 2018*

et 2020. En revanche, n'est toujours pas à l'ordre du jour la réglementation de la décence dans les logements en colocation par baux multiples.

Agent immobilier : la formation professionnelle continue en question

Plusieurs décrets d'application de la loi ALUR réformant le statut professionnel des agents immobiliers issu de la loi Hoguet ont été publiés en 2015 :

- le Code de déontologie (décret du 28 août 2015), inspiré du « Code Ethique et Déontologie FNAIM » ;
- l'obligation d'assurance responsabilité civile professionnelle (RCP) pour les agents commerciaux (décret du 29 juin 2015 et arrêté du 1^{er} juillet 2015) ;
- la délivrance des cartes professionnelles par les Chambres de Commerce et d'Industrie (au lieu des Préfectures) et réduction de leur délai de validité de dix à trois ans (décret du 19 juin 2015) ;
- la validité des clauses pénales contenues dans les mandats de vente dès lors que l'indemnité fixée ne dépasse pas le montant des honoraires (décret du 24 juin 2015).

***En attente.** Le décret sur la formation professionnelle continue des titulaires des cartes (transaction, gestion ou syndic) et de leurs collaborateurs n'est toujours pas publié alors que son entrée en vigueur a été fixée, en principe, au 1^{er} janvier 2016. Compte-tenu de l'importance qu'elle attache à ce texte, la FNAIM se bat pour le voir pleinement aboutir.*

La Commission de contrôle des activités des agents immobiliers : la concertation est interrompue et aucune date n'est fixée pour la publication des textes. Quant aux procédures de contrôles internes, aux garants financiers et au suivi des risques, les textes ne sont pas à l'ordre du jour...

Conclusion de Jean-François Buet : « *Beaucoup de changements sont intervenus récemment. Certains vont dans le bon sens. D'autres – comme l'encadrement des loyers – s'avèrent inopportuns et contre-productifs. Il nous faut donc continuer à nous faire entendre et peser de tout notre poids pour que les futurs textes législatifs et réglementaires donnent au logement cet Avenir en + que nous appelons de nos vœux et qui motive notre action* ».

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'Éthique 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