

Votre patrimoine

La lettre d'information des agents immobiliers, syndics et gérants de la FNAIM du Grand Paris

L'IMPACT DE LA LOI ELAN POUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

Par une procédure législative accélérée, la loi ELAN (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) n°2018-1021 du 23 novembre 2018 a été publiée au Journal Officiel le 24 novembre.

LOCATION ET GÉRANCE LOCATIVE

Création du "bail mobilité"

Inséré dans la loi du 6 juillet 1989 après le bail meublé, ses principales caractéristiques sont les suivantes :

- Mention obligatoire «bail mobilité» et du motif le justifiant (formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, ou en mission temporaire dans le cadre de l'activité professionnelle du locataire)
- Durée de 1 à 10 mois non renouvelable
- Pas de dépôt de garantie mais caution possible
- Congé du locataire à tout moment avec un préavis d'un mois
- Pas de solidarité possible en cas de colocation
- Loyer non révisable et charges au forfait
- Application de plusieurs articles de la location vide au bail mobilité notamment l'article 5 sur le plafonnement des honoraires de location.

Les locations saisonnières

Pour tous les types de location saisonnière :

- Obligation faite au professionnel d'informer les loueurs de leurs obligations, de recueillir une attestation de leur part.
- Alourdissement des sanctions pécuniaires en cas de non-respect de ces obligations.

Pour les locations saisonnières constituant la résidence principale du loueur :

- Obligation pour le loueur de transmettre aux mairies qui en feraient la demande, un décompte des nuits louées afin de vérifier le respect du seuil de 120 jours max/ an.
- Obligation faite au professionnel de mentionner le numéro d'enregistrement de la déclaration préalable dans l'annonce, de refuser la location d'un meublé de tourisme qui aurait été loué plus de 120 jours / an et de transmettre à la mairie qui en ferait la demande le décompte des nuitées.

L'encadrement des loyers

Après son annulation sur Paris en 2017, la loi ELAN réintègre ce dispositif dans la loi de 1989 et le modifie pour tenir compte des motifs d'annulation du juge administratif.

Dans les zones dites « tendues », une collectivité locale (établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, commune de Paris, établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris) peut faire une demande pour appliquer un encadrement dans un délai de 2 ans à compter de la

publication de la loi ELAN. Cette demande doit respecter certaines conditions pour aboutir (constatation d'un niveau de loyer moyen élevé, perspective de production de logements limitée ...). Si elle est admise, un décret délimitant le périmètre concerné et un arrêté préfectoral annuel de fixation des loyers de référence suivront.

Le préfet peut désormais sanctionner pécuniairement le bailleur qui n'aurait pas respecté l'encadrement (jusqu'à 5 000€ pour une personne physique et 15 000€ pour une personne morale).

Un décret doit venir préciser les conditions d'application de ce dispositif.

Diverses modifications de la loi du 6 juillet 1989

- Suppression de la mention manuscrite pour les cautionnements en bail d'habitation
- Modification de la procédure de résiliation en cas de défaut de paiement (contenu du commandement de payer ...)
- En cas de violences conjugales, possibilité donnée au locataire victime d'informer le bailleur par lettre recommandée AR avec une copie de l'ordonnance de protection du juge, lorsqu'il quitte le domicile. Sa solidarité et celle de sa caution cesseront également.
- Homogénéisation des règles de décence relatives à la surface entre celles des colocataires et celles du locataire unique : 9m² et 20m³ (14m² et 33m³ pour de la colocation auparavant)
- Réduction du délai pour répondre à la demande du locataire d'adapter le logement à sa situation de handicap : 2 mois (4 auparavant)
- Opposabilité du DPE au bailleur à compter du 1/01/2021 (il n'a aujourd'hui qu'une valeur informative)
- Obligation du bailleur de devoir de délivrer un logement décent « exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites »

COPROPRIÉTÉ

- Autorisation donnée au gouvernement de légiférer par ordonnances pour modifier en profondeur la loi du 10 juillet 1965.
- Instauration de pénalités dues par jour de retard, pour le syndic, en cas d'absence de transmission des pièces demandées par le conseil syndical (art. 21 de la loi de 1965).
- Sur le fonds travaux : l'affectation des sommes déposées sur ce fonds au financement de travaux doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

- Fixation par décret de la liste minimale des documents accessibles de l'extranet.
- Fixation du point de départ du statut de la copropriété au 1er transfert de propriété d'un lot pour un immeuble existant et à la livraison du 1er lot pour un immeuble à construire.
- Extension de la définition des parties communes à « tout élément incorporé dans les parties communes » et des accessoires des parties communes au droit d'affichage et au droit de construire.
- Insertion dans la loi de 1965 des définitions du lot transitoire, des parties communes spéciales et des parties communes à jouissance privative. L'existence de ces parties communes est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.
- Application de l'exigibilité anticipée aux provisions hors budget prévisionnel ainsi qu'aux sommes appelées au titre des exercices précédents une fois les comptes définitivement approuvés.
- Modifications des dispositions sur les mandats en assemblée générale :
 - Possibilité de recevoir plus de 3 délégations de vote si le total de ses voix n'excède pas 10% des voix du syndicat et non plus 5%.
 - Chaque époux peut recevoir personnellement des délégations de vote.
 - Sauf clause contraire du mandat, la subdélégation est possible.
 - Le syndic qui reçoit des pouvoirs en blanc ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.
- Possibilité offerte aux copropriétaires de participer à l'assemblée à distance (visio-conférence) et de voter par correspondance (disposition soumise à décret).
- Uniformisation de la majorité applicable pour voter des travaux de rénovation énergétique : article 25.
- Réduction du délai de prescription des actions personnelles qui passe de 10 à 5 ans.
- Notification du procès-verbal dans un délai de 1 mois - et non plus 2 - à compter de la tenue de l'AG.
- Définition donnée des colonnes montantes et consécration de leur transfert au réseau public, tout en laissant la possibilité aux copropriétaires d'en rester propriétaires.

TRANSACTION

- Création d'un carnet numérique d'information pour les logements neufs (à compter du 1/01/2020) et pour les logements anciens (mutation intervenant à compter du 1/01/2025).
- Suppression de la valeur informative du DPE : il sera donc opposable au vendeur et ce dès le 1/01/2021.

LOI HOGUET

- Modification des dispositions sur le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI) : instauration d'une commission de contrôle des activités.
- Création d'un titre protégé pour les professionnels de la transaction, de la gestion et les syndicats (usurpation du titre pénalement répréhensible).

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

Une promesse formulée en assemblée générale de vendre un lot déterminé à un prix donnée qui est acceptée, constitue une vente parfaite qui peut faire l'objet d'une vente forcée.

➔ **Cour de cassation, 3ème chambre civile, 6 septembre 2018, n°1717356**

En application de l'alinéa 1 de l'article L.145-46-1 du code de commerce, disposition d'ordre public, le bailleur qui envisage de vendre son local commercial doit préalablement notifier au preneur une offre de vente qui ne peut inclure des honoraires de négociation.

➔ **Cour de cassation, 3ème chambre civile, 28 juin 2018, n°17114605**



Linky : une pose sereine en toute sécurité

Les femmes et hommes mobilisés pour la pose effectuent sur le terrain un acte technique qui requiert un environnement sereine pour une sécurité maximale.

Des techniciens sur le terrain au quotidien

5000 techniciens-poseurs d'entreprises partenaires mandatées par Enedis travaillent quotidiennement sur l'ensemble du territoire français. Les équipes Enedis les accompagnent et sont engagées autour des aspects techniques du déploiement, des questions de sécurité et de la relation avec les clients.

Formés et habilités aux prérequis techniques et à la relation client

Chaque technicien de pose des entreprises partenaires d'Enedis pour Linky reçoit une formation à la pose des compteurs communicants d'électricité. Elle porte sur les thématiques essentielles à leur mission : la prévention sécurité, et en particulier les risques électriques, l'accompagnement client, la pose des compteurs, le système Linky et les matériels, l'outil de mobilité fourni pour la prestation.

Un suivi en temps réel de la pose

Enedis est présent au quotidien sur le terrain pour accompagner les techniciens-poseurs. Un outil de visualisation des données permet aux équipes d'Enedis de connaître en temps réel le nombre de compteurs posés et le temps moyen de la pose. Un suivi en temps réel qui vise à réagir de manière instantanée en cas de problème.

Une pose qui dure en moyenne 30 minutes

La pose est réalisée sur les mêmes branchements que le compteur actuel, avec le même encombrement. Elle est effectuée par un technicien d'une entreprise de pose portant une signalétique «Partenaire Enedis pour Linky»

FORMATIONS PROPOSÉES

PAR LA CHAMBRE FNAIM DU GRAND PARIS DANS LE CADRE DE L'ACADÉMIE FRANCILIENNE DE LA COPROPRITÉ

Membre d'un conseil syndical, vous pouvez suivre les formations gratuites animées par les professionnels de la FNAIM du Grand Paris qui ont lieu de 18h30 à 20h30 à : Hôtel AMPÈRE, 102 avenue de Villiers, 75017 Paris. Métro ligne 3 : Pereire - RER C : Pereire-Levallois

Elles vous permettront d'être mieux informé dans le domaine de la copropriété et de l'administration de biens et d'échanger avec des syndicats professionnels ainsi que d'autres membres de conseils syndicaux de Paris et de l'Ile de France.

Le calendrier

DATES	THÈMES	INTERVENANTS
11/12/2018	Les syndicats répondent à vos questions	Cyril BLANCHET - Eric NESSLER Stéphane VARANGOT
15/01/2019	L'assemblée générale et la prise de décision en copropriété	Bruno MOUROT - Eric NESSLER Olivier PRINCIVALLE
19/02/2019	Maîtrise des charges en copropriété	Catherine ALBANESI - Lydia BARBET Philippe PIERRAT
19/03/2019	Les syndicats répondent à vos questions	Cyril BLANCHET - Isabelle FOURNIER Olivier PRINCIVALLE
16/04/2019	Réussir ses travaux en copropriété	Isabelle FOURNIER - Bruno MOUROT Olivier PRINCIVALLE
21/05/2019	La sécurité en copropriété	Cyril BLANCHET - Eric NESSLER Stéphane VARANGOT
18/06/2019	Conseil syndical, syndic, un bon partenariat	Lydia BARBET - Olivier PRINCIVALLE Joseph TORRES
9/07/2019	Les syndicats répondent à vos questions	Isabelle FOURNIER - Bruno MOUROT Hervé RUGO

Pour vous inscrire, contactez : **Chrystelle DESPRES**
Tél : 01 40 53 73 50 - Mail : cdespres@fnaimgrandparis.com

LES INDICES

IRL 3ème trimestre 2018 : 128,45

Variation annuelle : + 1,57 %
Parution JO du 11 octobre 2018

ICC 2ème trimestre 2018 : 1 699

Variation annuelle : + 2,1 %
Parution JO du 19 septembre 2018

ILC 2ème trimestre 2018 : 112,59

Variation annuelle : + 2,4 %
Parution JO du 19 septembre 2018

ILAT 2ème trimestre 2018 : 112,01

Variation annuelle : + 1,9 %
Parution JO du 19 septembre 2018