

# Confidences Immobilières

OCTOBRE &gt; DÉCEMBRE 2014

## ÉDITORIAL

### Loi ALUR et gestion locative

La loi ALUR visait à faciliter l'accès au logement et en réduire le coût. Comme prévu, cette nouvelle grande réforme modifie profondément les règles et bouleverse les pratiques en matière de gestion locative. Elle concerne aussi bien la location simple que la location meublée et la colocation qui sont désormais régies elles aussi par la loi de 1989.

Une première vague de changements est entrée en application dès la publication de la loi ALUR au journal officiel, le 26 mars 2014. D'autres dispositions importantes sont en attente de décrets. Ces changements sont le plus souvent favorables aux locataires, d'autant que la loi multiplie les possibilités de recours.

Nous abordons l'application de cette loi avec la plus grande vigilance afin de sécuriser la gestion de vos biens locatifs et préserver vos intérêts. Nous avons bien sûr adapté nos systèmes et intégré ces multiples changements dans nos pratiques. N'hésitez pas à questionner votre gestionnaire pour toute précision.

Bernard MAUBERT

## La loi ALUR modifie les règles de la location

**Depuis mars, votre gestionnaire a dû intégrer un nombre important de nouvelles dispositions dans la gestion de vos biens locatifs car la loi ALUR concerne aussi bien vos nouveaux contrats de location que vos contrats en cours.**

### De nouvelles règles pour les locations en cours

La loi ALUR crée de nouvelles obligations pour le propriétaire bailleur, notamment lors de la régularisation des charges : régularisation tardive pénalisée, informations supplémentaires à joindre au décompte de régularisation, pièces justificatives des charges tenues à la disposition du locataire pendant 6 mois au lieu d'un mois, possibilité de révision annuelle du loyer prescrite un an après la date de révision fixée dans le bail, délai de prescription réduit de 5 à 3 ans pour toutes les actions dérivant d'un contrat de bail, en particulier pour les impayés de loyers ou de charges. L'encadrement des loyers devient la règle dans les zones tendues, mais ces nouvelles modalités sont encore en attente de décret.

Aucun frais lié à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne peut

désormais être facturé au locataire et l'état des lieux de sortie ne peut être facturé que s'il est réalisé par un huissier. De plus, le coût du détecteur de fumée est désormais à la charge du propriétaire et le locataire a droit à une indemnité si des travaux dans son logement durent plus de 21 jours (au lieu de 40 jours auparavant).

En revanche, plutôt que de résilier le contrat de location, le propriétaire peut désormais assurer le logement pour le compte du locataire qui ne peut fournir une attestation d'assurance après mise en demeure. Le montant de la prime sera récupéré par douzième à chaque paiement de loyer.

### Des changements importants pour les nouveaux contrats

D'autres changements interviennent lors de la sélection d'un nouveau locataire.

Les critères de discrimination sont alignés sur ceux du Code pénal et étendus à l'âge, la grossesse et les caractéristiques génétiques. Un décret fixera la liste exhaustive limitant les justificatifs exigibles d'un locataire et définira un formulaire type et les nouvelles mentions obligatoires exigées pour le contrat de location et pour l'état des lieux d'entrée et de sortie.

D'ores et déjà, le locataire peut demander à compléter l'état des lieux dans un délai de 10 jours et le contrat de location doit mentionner le dernier loyer du locataire précédent et le montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier renouvellement du bail ou la fin du dernier contrat de location.

Enfin, l'essentiel des frais d'agence sera à la charge du propriétaire et un décret fixera les montants imputables au locataire.

## A savoir si vous vendez

Si vous avez mis votre logement en vente, vous allez devoir compléter votre dossier car de nouvelles informations doivent être fournies aux acquéreurs pour qu'ils aient une idée plus précise de la situation de la copropriété et du coût réel de leur futur logement.

L'annonce immobilière devra désormais préciser si le bien est situé dans une copropriété et mentionner le nombre de lots, quel est le montant moyen annuel de la quote-part de charges et si la copropriété fait l'objet de mesures de sauvegarde.

À la signature de la promesse de vente, il faudra remettre à l'acquéreur le règlement de copropriété, les procès verbaux des trois dernières assemblées générales et les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire (sauf pour les copropriétés comportant moins de 10 lots principaux dont le budget est inférieur à 15 000 euros) ainsi que le carnet d'entretien.

## Le détecteur de fumée à la charge du propriétaire

C'est désormais au **propriétaire du logement**, et non plus à « l'occupant », d'installer au moins un détecteur de fumée normalisé.

L'article 3 de la loi ALUR modifie les modalités prévues par la loi du 9 mars 2010 rendant les détecteurs de fumée obligatoires dans les habitations à compter du 8 mars 2015.

Si le logement est mis en location, le bailleur doit s'assurer du bon fonctionnement du détecteur lors de l'état des lieux et le locataire doit assurer le renouvellement de l'appareil si nécessaire tant qu'il occupe le logement.

Pour les locations en cours, le bailleur pourra soit fournir un détecteur au locataire en place, soit lui rembourser l'achat du détecteur.

Il est à noter que les détecteurs de fumée sont interdits dans les parties communes.

## Vers la suppression du tarif réglementé du gaz pour la copropriété

**Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007, l'ouverture à la concurrence du marché du gaz et de l'électricité a fait cohabiter les tarifs réglementés, fixés par le gouvernement, avec des offres aux tarifs du marché, librement déterminés par les fournisseurs. L'envolée des prix du pétrole a dans un premier temps dissuadé les consommateurs d'abandonner les tarifs réglementés par crainte de ne plus maîtriser l'évolution de leurs factures. Aujourd'hui, les mentalités et les pratiques ont évolué en faveur de la mise en concurrence et de la recherche du meilleur prix.**

Le gouvernement a profité du vote de la loi sur la consommation pour mettre le droit français en conformité avec la législation européenne visant à éteindre progressivement la tarification réglementée de l'énergie afin de garantir la libre concurrence.

**La suppression des tarifs réglementés du gaz naturel ne concerne pas les particuliers mais tous les gros consommateurs et parmi eux les syndicats de copropriété.** Elle se fera par étapes et interviendra au 1<sup>er</sup> janvier 2015 pour les syndicats de copropriété dont le niveau de consommation est supérieur à 200 MWh/an et au 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour ceux dont le niveau de consommation est supérieur à 150 MWh/an.

### En pratique, une échéance à anticiper

Si votre copropriété est dotée d'un chauffage collectif au gaz naturel, votre syndicat devra

anticiper cette échéance et signer un nouveau contrat afin de garantir la continuité de la fourniture de gaz. En effet, le contrat de fourniture de gaz naturel au tarif réglementé souscrit avec GDF-Suez ou une entreprise locale de distribution deviendra caduque dès la suppression des tarifs réglementés.

Cela suppose bien sûr au préalable de comparer les différentes offres de marché proposées par l'ensemble des fournisseurs afin de choisir celle qui correspond le mieux aux besoins de la copropriété.

**Nous avons anticipé cette sortie et votre gestionnaire sera en mesure, lors de votre prochaine assemblée générale, de présenter des offres concurrentielles intéressantes.**

## Auto remplacement du salarié logé

L'avenant n° 82 du 17 juin 2013 à la Convention collective nationale des gardiens concierges et employés d'immeubles supprime la possibilité pour un salarié logé de s'auto remplacer pendant les congés payés.

Les employeurs se voient interdire d'imposer à leur salarié la mise à disposition du logement de fonction durant les périodes de congés.

Cette disposition entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2015.

Les gardiens auront l'obligation de prendre leurs congés.

La suppression de l'auto remplacement supprime quelques problématiques liées au traitement de la paie pendant les congés du titulaire (mais pas toutes).



### La Gérance de Passy

64, rue du Ranelagh - CS 91646

75016 PARIS

Tél : 01.44.30.85.00

Fax : 01.40.50.37.07

Courriel : courriers@gerancedepassy.com

Internet : [www.gerancedepassy.com](http://www.gerancedepassy.com)

### Immo Balzac

14, avenue de l'Opéra

75001 PARIS

Tél : 01.42.60.41.05

Fax : 01.42.61.46.17

Courriel : courriers@immo-balzac.fr

Internet : [www.immo-balzac.fr](http://www.immo-balzac.fr)