

PROJET DE LOI LOGEMENT



CONTRIBUTION DE LA FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER - Janvier 2018

Dernière mise à jour : 18 janvier

SOMMAIRE

I. COMMENTAIRES ET PROPOSITIONS SUR CERTAINS ARTICLES DE LA VERSION DU 18 DECEMBRE 2017 DU PROJET DE LOI LOGEMENT :

Article 3	Améliorer la transparence des données foncières	p. 2
Article 9	Simplifier les procédures de transformation de bureaux en logements	p. 3
Article 22	Moderniser la vente en l'état futur d'achèvement	p. 4
Article 25	Habilitation pour la restructuration du secteur HLM	p. 5
Article 29	Bail mobilité	p. 6
Article 41	Revoir le rôle du CNTGI	p. 10
Article 52	Revoir les règles des copropriétés	p. 14
Article 53	Création d'un bail numérique	p. 15

II. ALLER PLUS LOIN... LES AUTRES PROPOSITIONS DE LA FNAIM

- 1** **Loi Hoguet : les autres propositions pour sécuriser l'exercice des activités des professionnels de l'immobilier**
 - En faveur de la protection du titre d'agent immobilier p. 17
 - En faveur de l'application de la clause pénale p. 18
 - En faveur de la sécurisation des attestations d'habilitation des collaborateurs des agents immobiliers p. 21
 - En faveur de la sécurisation dans la mise en œuvre de l'obligation de transparence p. 22
 - En faveur de la sécurisation de l'activité des syndicats p. 23
- 2** **Transaction immobilière : les autres propositions pour simplifier et fluidifier les ventes d'immeubles**
 - En faveur de la simplification des ventes de lots de copropriété p. 24
 - En faveur de la dématérialisation totale des avant-contrats p. 27
- 3** **Rapports locatifs : équilibrer les rapports locatifs et rétablir la solidarité intergénérationnelle**
 - Fluidifier le marché locatif en simplifiant le cautionnement p. 28
 - En faveur de la confiance des bailleurs en restaurant la clause pénale p. 30
 - Donner aux bailleurs un délai de 10 jours pour compléter l'état des lieux de sortie p. 31
 - Libérer les congés délivrés sur des logements acquis occupés p. 32
 - Porter le délai de préavis à deux mois en zones tendues p. 33
 - Engager la refonte des décrets relatifs aux charges et aux réparations p. 34
 - Fluidifier l'offre locative en zone d'habitat indigne p. 35
- 4** **Proposition en faveur d'un statut du bailleur privé..... p. 37**

À noter : dans ce document nos propositions ou modifications de textes sont en orange.

I. COMMENTAIRES ET PROPOSITIONS SUR CERTAINS ARTICLES DE LA VERSION DU 18 DÉCEMBRE 2017 DU PROJET DE LOI LOGEMENT

Article 3 : Améliorer la transparence des données foncières

Objet :

Le paragraphe I de cet article prévoit d'habiliter le Gouvernement à prendre par ordonnance toute mesure relevant du domaine de la loi visant à **simplifier l'évaluation des biens immobiliers**, notamment par les professionnels, en rendant librement accessibles les données foncières et immobilières détenues par l'administration.

Commentaires FNAIM :

L'article 24 de la loi pour une République numérique du 7 octobre 2016, en modifiant l'article 135 B du livre des procédures fiscales, prévoyait déjà que l'administration transmette de manière dématérialisée et « anonymisée » des éléments d'information qu'elle détient sur des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années et qui sont nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière de transparence des marchés fonciers et immobiliers. Cet article liste un certain nombre de personnes comme les chercheurs, les Safer, les observatoires des loyers visés par la loi du 6 juillet 1989, les Adil et **les professionnels de l'immobilier**.

Cette disposition qui devait entrer en vigueur le 1^{er} mai 2017 n'est toujours pas effective.

La FNAIM a, depuis cette date, relancé à trois reprises le Cedef (le centre de documentation du ministère de l'Économie et des finances) qui a transmis la demande au bureau en charge de cette question à la DGFIP, en vain...

Le registre des copropriétés :

Au-delà des données foncières, depuis 2016 les syndicats professionnels alimentent le registre des copropriétés qui sont tenus de s'immatriculer en fournissant un grand nombre de données. Aujourd'hui, la FNAIM déplore que les syndicats professionnels n'aient accès qu'aux données des immeubles qu'ils gèrent. Elle plaide en faveur de l'accès de ce fichier aux syndicats professionnels représentatifs pour en partager l'analyse avec les pouvoirs publics.

Question/Proposition FNAIM :

- **Pour quelle raison l'article 135 B du livre des procédures fiscales n'est-il pas mis en œuvre ? Sans attendre que l'article 3 du projet de loi ne soit rendu effectif, la FNAIM demande que l'accès au téléservice « Données valeurs foncières » soit ouvert aux professionnels de l'immobilier.**
- **Ouvrir aux syndicats professionnels représentatifs de l'activité de syndic les données du registre d'immatriculation des copropriétés.**

Article 9 : Simplifier les procédures de transformation de bureaux en logements

Objet :

Le paragraphe IV de cet article prévoit d'habiliter le Gouvernement à prendre une ordonnance pour légiférer sur les modalités de réquisition de locaux vacants à usage de bureaux à des fins d'hébergement pour une durée d'un an au moins et de deux ans au plus.

Commentaires FNAIM :

La FNAIM déplore qu'une mesure aussi privative du droit de propriété puisse être prise par voie d'ordonnance et plaide en faveur d'une loi avec un débat parlementaire.

En tout état de cause, l'habilitation à légiférer par voie d'ordonnance n'est pas assez précise.

Proposition FNAIM :

- **Cantonner l'habilitation à légiférer par ordonnance aux seules communes où il existe un important déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, justifiant la réquisition de locaux vacants ;**
- **Garantir une durée minimum de la vacance qu'il conviendra de constater avant d'autoriser la réquisition.**

Article 22 : Moderniser la vente en l'état futur d'achèvement

Objet :

Le III. de cet article prévoit que d'un commun accord l'acquéreur et le promoteur vendeur peuvent prévoir qu'en cas de conclusion de la vente, l'acquéreur se réserve l'exécution de certains travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure lui-même. Le contrat préliminaire comporte alors une clause en caractères très apparents par laquelle l'acquéreur accepte la charge et le coût de ces travaux, qu'il réalisera après la livraison de l'immeuble.

Un décret en Conseil d'État précisera la nature de ces travaux de finition.

Commentaires :

Même si nous comprenons que les « travaux de finition » seront réalisés dans les parties privatives, aucune garantie n'est apportée par ce texte afin que ces travaux ne portent pas atteinte aux parties communes de l'immeuble ou à son aspect extérieur et qu'ils soient exécutés dans un délai imparti.

Par ailleurs, en l'état, si ce texte fait reconnaître à l'acquéreur qu'il en accepte la charge et le coût, rien ne précise sa responsabilité, tant vis-à-vis de son cocontractant que du syndicat des copropriétaires de l'immeuble concerné.

Proposition de modification de l'article 22 :

« D'un commun accord des parties, le contrat préliminaire peut prévoir qu'en cas de conclusion de la vente, l'acquéreur se réserve l'exécution de certains travaux qui ne portent pas atteinte aux parties communes ou à l'aspect extérieur de l'immeuble et consistant en des travaux de finition ou d'installation d'équipements qu'il se procure par lui-même. Ces travaux doivent être achevés dans le délai d'un an suivant la prise de possession des lieux par l'acquéreur. Le contrat comporte alors une clause en caractères très apparents par laquelle l'acquéreur accepte la charge et le coût de ces travaux dont il reconnaît assurer l'entière responsabilité tant vis-à-vis de son cocontractant que du syndicat des copropriétaires concerné et qu'il réalisera après la livraison de l'immeuble. »

Article 25 : Habilitation pour la restructuration du secteur HLM

A la date de sa mise en ligne sur la plate-forme consacrée à la conférence de consensus, cet article était en cours de rédaction.

Objet :

Ce projet d'article est consacré à l'évolution du secteur HLM et à l'habilitation pour sa restructuration.

Commentaires :

Outre l'objectif poursuivi par, **la FNAIM plaide en faveur d'une réforme de l'article L. 421-1 (le 17°) du CCH. Ce texte autorise les offices organismes publics d'HLM à être syndics de copropriété et administrateurs de biens d'immeubles bâtis**, construits ou acquis soit par eux, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article L. 313-34 ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association(1).

Mais ces offices **« peuvent également, dans la limite de 30 % du chiffre d'affaires global de l'activité de syndic, être syndics de copropriété et administrateurs de biens d'immeubles d'habitations et réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires qui ne répondent pas à ces conditions . »**

Sur le parc privé, la FNAIM s'interroge sur l'opportunité de l'intervention des offices publics de l'habitat, établissements publics à caractère industriel et commercial, en qualité de syndic ou d'administrateur de biens.

Les acteurs privés sont présents, le territoire ne souffre d'aucune carence de ces professionnels pour répondre aux besoins d'administration et de gestion du parc privé.

En effet, sur ce marché, les syndics et les administrateurs de biens privés, dont les activités sont régies par les dispositions de la loi Hoguet du 2 janvier 1970 (loi n° 70-9) sont présents et compétents.

La FNAIM est soucieuse de l'équilibre économique des entreprises qu'elle fédère qui, contrairement aux offices d'HLM, ne bénéficient d'aucune subvention directe ou indirecte de fonctionnement.

Si elle est favorable à un marché concurrentiel, en revanche, considérant que les entreprises privées ne bénéficient d'aucune subvention de fonctionnement, **la FNAIM plaide en faveur de la suppression donnée aux offices d'HLM, même dans la limite de 30 % de leur chiffre d'affaires global de l'activité de syndic, d'être syndics de copropriété et administrateurs de biens d'immeubles d'habitations qui n'ont été ni construits, ni acquis par eux (ou assimilés).**

Proposition de modification de l'article L. 421-1 du CCH :

« 17°) D'être syndic de copropriété et administrateur de biens d'immeubles bâtis, construits ou acquis soit par eux, soit par un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une collectivité territoriale, une société d'économie mixte ou un organisme sans but lucratif, l'association mentionnée à l'article L. 313-34 ou une des sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association. Elles peuvent également, dans la limite de 30 % du chiffre d'affaires global de l'activité de syndic, être syndics de copropriété et administrateurs de biens d'immeubles d'habitations et réaliser des prestations de service pour le compte de syndicats de copropriétaires qui ne répondent pas à ces conditions ».

(1) Association foncière logement.

Article 29 : Le bail mobilité

Objet :

Le bail mobilité fera l'objet d'un titre III dans la loi du 6 juillet 1989 dont les dispositions seront d'ordre public. Il ne concernera que les **logements meublés**.

Les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 applicables au contrat mobilité :

Article 1 ^{er} :	Le droit au logement est un droit fondamental, interdiction de discrimination
Article 3-2 :	Etat des lieux
Article 4 :	Clauses réputées non écrites
Article 5 :	Honoraires de location
Article 6 :	Obligations du bailleur
Article 7 :	Obligations du locataire
Article 7-1 :	Délai de prescription
Article 8 :	Cession du bail et sous-location
Article 8-1 I à IV :	Définition colocation, division de logement, contrat type, souscription assurance pour compte.
Article 18 :	Décret annuel de blocage des loyers
Article 22-1 :	Cautionnement
Article 22-2 :	Pièces pouvant être demandées au candidat locataire et à sa caution
Article 25-4 :	Définition logement meublé et liste mobilier
Article 25-5 :	Inventaire et état détaillé du mobilier
Article 25-9 I :	Loyers de référence

Durée du bail : d'un mois minimum à dix mois maximum. Le locataire peut résilier le bail à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un mois.

Le congé doit être délivré dans les mêmes formes que pour les autres baux de la loi de 1989 (LR/AR, acte d'huissier, remise en main propre contre récépissé ou émargement).

Les loyers sont alors dus que jusqu'à la fin du préavis sauf si le logement est occupé avant la fin du préavis par un autre locataire avec l'accord du bailleur.

Loyer : en dehors des communes dans lesquelles s'applique un arrêté préfectoral définissant des loyers de référence, le texte précise que le loyer est librement fixé. Toutefois dans les zones dites « tendues », le décret annuel de blocage des loyers pris en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 s'applique.

Honoraires de location : le projet de décret soumet à l'article 5 de la loi les honoraires de location et d'état des lieux. Les honoraires des professionnels qui interviennent dans l'établissement de l'acte de location seront donc plafonnés de la même manière que pour les autres locations soumises à la loi du 6 juillet 1989.

Bail : le bail devra être établi par écrit et devra préciser :

- le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;
- le nom du locataire ;
- la date de prise d'effet ;
- la durée du contrat de location ;
- la consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par CCH ;
- la désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun, ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;
- le montant du loyer et ses modalités de paiement ;
- la mention selon laquelle le contrat de location est un bail mobilité.

A défaut d'indication de la durée ou de la mention selon laquelle le contrat de location est un bail mobilité, le bail sera régi par les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 relatives aux locations meublées.

Dans les immeubles en copropriété, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges devra être annexé au bail.

Charges : il est prévu un forfait de charges qui ne peut donner lieu à complément ou régularisation ultérieure. Ce forfait est fixé en fonction du montant exigible par le bailleur en application de l'article 23 de la loi et il ne peut être disproportionné par rapport aux charges du précédent locataire.

Dépôt de garantie : aucun dépôt de garantie ne peut être demandé au locataire.

Caution : il peut être demandé une ou plusieurs cautions au locataire. En principe, le bail mobilité devrait être adossé au cautionnement Visale qui lui devrait être étendu aux dégradations locatives.

Colocation : Le projet de texte dispose que « toute clause prévoyant une solidarité entre les colocataires et leurs cautions est réputée non écrite ».

Fin de bail : les parties n'ont pas le droit de conclure un nouveau bail mobilité après l'expiration du premier et ce, quelle qu'en soit la durée.

Si le locataire reste et est laissé en possession, cette occupation sera considérée comme un nouveau bail soumis aux dispositions applicables aux locations meublées à titre de résidence principale. Il en est de même, à l'expiration de cette durée, en cas de conclusion entre les mêmes parties d'un nouveau bail portant sur le même logement.

[N.B. : Cette disposition est la même qu'en matière de bail dérogatoire au statut des baux commerciaux.]

Commentaires :

Considérant les observations suivantes, nous espérons que ce bail trouve sa place auprès des bailleurs et des professionnels et qu'il ne soit pas la base légale de la croissance des plates-formes de locations de courte durée, actuellement contestées.

Le bail « mobilité » n'impose en fait aucune condition quant à la situation du locataire. Contrairement à ce qui était prévu lors de sa première présentation, la durée du bail n'est pas ferme, le locataire pouvant le dénoncer à tout moment.

En ce qui concerne la prétendue liberté de fixation du loyer du bail mobilité, en fait, dans les zones dites « tendues », le décret annuel de blocage des loyers, pris en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989, s'appliquera. Les bailleurs concernés seront donc tenus d'appliquer le loyer du locataire sortant...

S'agissant des honoraires de location, le plafonnement prévu par l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 s'appliquera. A ce titre, soulignons qu'il est possible de conclure des baux de location saisonnière pour des durées de moins de quatre-vingt-dix jours ou des baux de droit commun (résidence secondaire) pour des durées de moins de huit mois. Pour ces contrats, le montant des honoraires de location ainsi que leur débiteur est libre.

On peut donc s'interroger sur l'intérêt pour un professionnel de proposer un bail mobilité et ce d'autant qu'un propriétaire n'acceptera pas de payer tous les dix mois, voire moins, des honoraires de location.

Le projet prévoit que soit annexé au bail un extrait du règlement de copropriété, lorsque le logement est situé dans un immeuble soumis à ce statut, précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges. Dans la mesure où les charges sont forfaitaires, cette exigence paraît totalement inutile.

Si une colocation est consentie en bail mobilité, le projet exclut toute solidarité. Le locataire pouvant donner congé à tout moment en respectant un mois de préavis, en l'absence de solidarité entre les colocataires, le bailleur pourra se trouver face à des locataires insolvables. Dans ces conditions, en cas de colocation, il sera donc nécessaire de vérifier que chaque candidat locataire pris séparément répond aux critères de solvabilité, ce qui impacte fortement l'intérêt de ce type de bail.

Différences essentielles entre le bail mobilité et une location meublée loi 1989 ?

- Durée du contrat de un à dix mois au lieu d'un an renouvelable
- Aucun dépôt de garantie
- Pas de solidarité en cas de colocation
- Pas de dossier technique à joindre au bail.

Les règles sur les obligations des parties, l'encadrement du loyer, le congé délivré par le locataire, les délais de prescription sont identiques à celles applicables aux locations meublées soumises aux dispositions du titre Ier bis de la loi.

On peut donc s'interroger sur l'intérêt que présente un tel bail pour un bailleur dont le bien constitue un investissement dans la mesure il présente moins de sécurité pour lui qu'un bail meublé « classique » (pas de dépôt de garantie, pas de solidarité, pas de GLI et pas de procédure d'expulsion simplifiée).

En revanche, les personnes désirant louer leur résidence principale (moins de 120 jours) ou leur résidence secondaire peuvent voir un intérêt dans un bail à durée réduite avec le risque toutefois que le locataire se maintienne dans les lieux à l'échéance du bail.

Proposition de modification :

Sur la durée du bail

Il peut être nécessaire de renouveler le contrat en cas de prolongation du motif ayant nécessité le recours au bail mobilité (renouvellement d'un CDD, prolongation de travaux dans la résidence principale...).

⇒ **Prévoir un renouvellement du bail dans la limite d'une durée de dix mois maximum.**

⇒ **Prévoir qu'à l'issue du bail, le locataire est déchu de tout droit d'occupation** à moins que les parties s'entendent pour conclure un nouveau contrat soumis aux dispositions du titre I^{er} bis de la loi du 6 juillet 1989.

⇒ **Rédaction proposée :**

Art. 48-2 : Le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et maximale de dix mois. **A l'expiration de la première durée, les parties peuvent renouveler le bail à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à dix mois.**

A l'expiration de cette durée, les parties peuvent s'entendre pour conclure un nouveau bail soumis aux dispositions du titre I^{er} bis de la présente loi.

A défaut, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation. »

Sur le forfait de charges

Dans la mesure où les charges sont forfaitaires, il n'est pas utile de joindre au bail l'extrait du règlement de copropriété précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

⇒ **Proposition de suppression partielle :**

« Art.48-1. I.

« 8° la mention...

« Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, **et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges devra être annexé au bail.**

Sur la colocation

Il est important de prévoir une solidarité entre les colocataires pour assurer une certaine sécurité au bailleur qui a loué à des colocataires en prenant en compte l'ensemble des revenus de ces derniers.

⇒ **Proposition de suppression :**

« Art. 48-1. II.

« Toute clause prévoyant une solidarité entre les colocataires ou leurs cautions est réputée non écrite. »

Sur la garantie VISALE

Si la garantie VISALE était étendue au bail mobilité, il conviendrait d'en prévoir la portabilité, toutes autres conditions étant par ailleurs respectées, dans l'hypothèse où à la sortie du bail mobilité les parties conviennent de conclure un bail soumis aux dispositions du titre 1^{er} bis de la loi du 6 juillet 1989.

Article 41 : Revoir le rôle du CNTGI

Le projet de loi propose de « *modifier la loi Hoguet pour revenir à la version consultative du CNTGI (prévue par la loi ALUR) sans que cette instance n'ait à jouer le rôle d'une commission de contrôle (suppression de la modification par la LEC qui transforme le CNTGI en autorité administrative.* »

Ce projet reste très insuffisant eu égard aux attentes des professionnels de l'immobilier

Le projet de loi supprime le I. de l'article 8-3 de la loi Hoguet.

S'en trouve supprimé le rôle d'alerte et de transmission à la DGCCRF par le CNTGI des infractions et manquements au code de la consommation susceptibles d'être imputables aux professionnels de l'immobilier.

Commentaires :

L'ensemble de la profession étant soumise à des règles d'ordre public et des règles déontologiques dont elle souhaite le maintien, il est primordial que le CNTGI, composé de professionnels et de représentants des consommateurs, et même en l'absence de tout pouvoir disciplinaire, puisse veiller au respect de ces règles et en alerter la DGCCRF lorsqu'elles ne sont pas respectées. En lien avec le II de cet article, la DGCCRF pourrait saisir son instance départementale afin que cette dernière diligente un contrôle auprès du professionnel concerné.

Proposition de rédaction :

Le I de l'article 8-3 est ainsi rédigé :

« I. – Après en avoir délibéré et rendu un avis, le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières mentionné à l'article 13-1 de la présente loi transmet à l'autorité administrative chargée de la concurrence et de la consommation toute information dont il a connaissance relative à des manquements aux règles de déontologie fixées par décret en application de l'article 13-1 de la présente loi et susceptibles d'être imputables à des personnes mentionnées à l'article 1^{er} de la présente loi. »

Le projet de loi réécrit l'article 13-1 de la loi Hoguet comme suit :

« Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières a pour mission de veiller au maintien et à la promotion des principes des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités mentionnées à l'article 1^{er} de la loi par les personnes mentionnées au même article 1^{er}.

Commentaires :

Les attributions dévolues au CNTGI, telles que prévues par l'article 41 du projet de loi, sont réduites comme une peau de chagrin...

- Le CNTGI doit avoir **une personnalité morale** afin que son entité soit reconnue à part entière.
- Si ses missions disciplinaires lui sont retirées, pour autant **l'ensemble de la profession doit être soumise à des règles de déontologie**. Aujourd'hui, seuls les professionnels qui adhèrent à un syndicat professionnel ayant adopté de telles règles y sont tenus, comme notamment les adhérents de la FNAIM.
- Afin de faire évoluer l'exercice des professions réglementées par la loi Hoguet de manière cohérente et en adéquation avec l'expérience terrain de ceux qui les pratiquent, **le conseil doit**

« Le Conseil fait des propositions au garde des sceaux, ministre de la justice, et aux ministres chargés de la consommation et du logement au sujet des conditions d'accès aux activités mentionnées à l'article 1^{er} et des conditions de leur exercice, et notamment :

« 1° la nature de l'obligation d'aptitude professionnelle définie au 1° de l'article 3 ;

« 2° la nature de l'obligation de compétence professionnelle définie au 4 ;

« 3° la nature et les modalités selon lesquelles s'accomplit la formation professionnelle continue mentionnée à l'article 3-1.

« Le conseil est consulté pour avis sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires relatifs aux conditions d'accès aux activités mentionnées à l'article 1^{er} et aux conditions de leur exercice.

« Le conseil établit chaque année un rapport d'activité. »

être avoir pour mission d'accompagner les pouvoirs publics dans la définition, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques relatives à l'immobilier et au logement.

- **La formulation actuelle du projet de loi** ainsi rédigée : « Le Conseil fait des propositions au garde des sceaux, ministre de la justice, et aux ministres chargés de la consommation et du logement au sujet des conditions d'accès aux activités mentionnées à l'article 1^{er} et des conditions de leur exercice » **est largement trop réductrice**. En effet, en ne visant que les « conditions d'exercice des activités », cette rédaction risque de cantonner le CNTGI à une mission de conseil des pouvoirs publics aux seules conditions d'exercice des activités des professionnels telles que définies dans la loi Hoguet. Or, **le CNTGI doit pouvoir apporter son expertise, grâce aux membres qui le composent, à toutes les activités et opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce**, comme notamment l'organisation et la gestion des immeubles soumis au statut de la copropriété ou à la loi du 6 juillet 1989, aux dispositions du code de commerce qui régissent le statut des baux commerciaux, aux dispositions du code du tourisme qui occupent les meublés de tourisme...
- La formulation selon laquelle « **le conseil est consulté pour avis sur l'ensemble des projets de textes législatifs et réglementaires relatifs aux conditions d'exercice des activités** mentionnées à l'article 1^{er} de la loi » **est également trop réductrice. Le CNTGI doit être consulté au-delà des projets de textes relatifs aux conditions d'exercice des activités** visées par la loi Hoguet, et sur tous les projets de textes « en lien avec les activités » visées par la loi Hoguet.
- **Les avis du CNTGI méritent d'être rendus publics**, à l'exception de ceux rendus sur des manquements aux règles de déontologie par les professionnels de la loi Hoguet et qui sont communiqués à la DGCCRF (voir notre proposition ci-avant relative au I. de l'article 8-3 que nous proposons).

Proposition de rédaction article 13-1 :

« Il est créé un Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières, doté de la personnalité morale, qui a pour mission d'accompagner les pouvoirs publics dans la définition, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques relatives aux activités et aux opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce. Le conseil

	<p><u>peut notamment être saisi par tous les ministères et les commissions compétentes du Parlement.</u></p> <p><u>« Le conseil veille au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaire au bon accomplissement des activités mentionnées à l'article 1^{er} par les personnes mentionnées au même article 1^{er} et leurs collaborateurs habilités.</u></p> <p>« Le Conseil <u>est consulté et</u> fait des propositions au garde des Sceaux, ministre de la Justice, et aux ministres chargés de la Consommation et du Logement <u>notamment</u> sur les questions suivantes :</p> <p><u>1° Les règles constituant le code de déontologie applicable aux personnes mentionnées à l'article 1^{er}, dont le contenu est fixé par décret ;</u></p> <p>1° 2° La nature de l'obligation d'aptitude professionnelle définie au 1° de l'article 3 ;</p> <p>2° 3° La nature de l'obligation de compétence professionnelle définie à l'article 4 ;</p> <p>3° 4° La nature et les modalités selon lesquelles s'accomplit la formation continue mentionnée à l'article 3-1 ;</p> <p><u>« Le Conseil est consulté pour avis sur l'ensemble des projets de textes législatifs ou réglementaires relatifs aux activités mentionnées à l'article 1^{er} de la loi. Les avis du conseil sont rendus publics, à l'exception de ceux rendus en application de l'article 8-3 de la présente loi.</u></p> <p>« Le Conseil établit chaque année un rapport d'activité.</p>
<p>Le projet réécrit l'article 13-2 comme suit :</p> <p>« Le conseil est composé majoritairement de représentants des personnes mentionnées à l'article 1^{er}.</p> <p>Ceux-ci sont choisis, en veillant à assurer la représentativité de la profession, sur proposition d'un syndicat professionnel ou d'une union de syndicats professionnels, au sens des articles L. 2133-1 et L. 2133-2 du code du travail, représentatifs des personnes mentionnés à l'article 1^{er}.</p> <p>« Le conseil comprend également des représentants des consommateurs choisis parmi les associations de</p>	<p>Commentaires :</p> <p>Comme dans les versions issues des lois ALUR et égalité et citoyenneté, le projet prévoit que les représentants des professionnels de la loi Hoguet soient choisis sur proposition des syndicats professionnels ou des unions de syndicats professionnels représentatifs au sens du code du travail.</p> <p>Ce mode de désignation, qui assure que la représentativité de la profession au sens du code du travail est respectée, répond aux attentes de la FNAIM. S'il en est besoin, rappelons que le CNTGI est une instance qui est demandée depuis 2013 par la FNAIM, union de syndicats professionnels, représentative au sens du code du travail.</p> <p>Toutefois, il convient de renvoyer à un décret la composition nombre de ce conseil et les règles qui fixeront ses modalités de fonctionnement.</p>

<p>défense des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement, agréées en application de l'article L. 411-1 du code de la consommation.</p> <p>« Une personnalité désignée en raison de ses compétences dans le domaine de l'immobilier assure la présidence du conseil.</p> <p>« Les membres du conseil sont nommés par arrêté conjoint du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation.</p> <p>« Assistent de droit aux réunions du conseil les représentants du ministre de la justice et des ministres chargés du logement et de la consommation.</p>	<p>Proposition de rédaction article 13-1 :</p> <p>Dans le texte du projet de loi, après le 3^e alinéa, ajouter un alinéa ainsi rédigé :</p> <p><u>« La composition en nombre de ses membres, les modalités de constitution et de fonctionnement du Conseil sont fixées par décret. »</u></p>
---	--

Article 52 : REVOIR LES RÈGLES DES COPROPRIÉTÉS

Objet :

Cet article a pour objet d'habiliter le Gouvernement à légiférer par voie d'ordonnance pour revoir les règles de gouvernance des copropriétés selon deux axes principaux :

- Lever les blocages en adaptant les dispositions de la loi sur les copropriétés en fonction de la taille et de la destination de l'immeuble ;
- Adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété et celles relatives à la prise de décision.

Commentaires :

Considérant le fait que 95 % des copropriétés sont gérées par des professionnels de l'immobilier, l'habilitation à légiférer par voie d'ordonnance ne devra dispenser le Gouvernement de discuter avec les syndicats professionnels qui les représentent.

Article 53 : Création d'un bail numérique

Objet :

Cet article a pour objectif :

- **De créer un système d'agrément pour les outils numériques des professionnels de l'immobilier ;**
- **De renforcer la sécurité juridique dans l'établissement des contrats de location en ligne ;**
- **D'améliorer le recueil des données relatives aux contrats de location du parc privé.**

A cet effet, le Gouvernement sera habilité à légiférer par voie d'ordonnance pour :

- Définir les modalités et les conditions de l'agrément en ligne des services d'aide à l'établissement de contrats de location pris en application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ;
- Déterminer les obligations et les modalités de transmission aux services de l'Etat des données relatives aux contrats de location nouvellement conclus et aux contrats conclus avant l'entrée en vigueur de la loi Logement ;
- Déterminer les modalités de conservation des données par les services de l'Etat et les conditions de mise à disposition du public des résultats des traitements.

Commentaires :

⇒ **En ce qui concerne l'usage d'un bail numérique :**

Depuis le 1^{er} août 2015, date de l'entrée en vigueur du décret n° 2015-587 du 29 mai 2015, relatif aux contrats types de location de logements à usage de résidence principale loués vides ou meublés, pris en application de la loi ALUR, **tous les professionnels de l'immobilier utilisent ces contrats types.**

Leur très grande majorité, selon les services mis à leur disposition, soit par leur syndicat professionnel, soit par le réseau de franchise auxquels ils appartiennent, **utilise des baux sur un support dématérialisé (accessibles depuis des plates-formes), conformes aux contrats types de location fixés par ce décret du 29 mai 2015.**

La FNAIM propose d'aller plus loin : la digitalisation du parcours d'intégration du locataire par l'utilisation du bail unique digital (cf. « Propositions » ci-dessous).

⇒ **En ce qui concerne l'agrément des outils numériques des professionnels de l'immobilier afin de permettre la remontée d'informations sur les baux locatifs**

Forte de son expérience d'observation des loyers, la FNAIM a mis en œuvre un outil de suivi de la conjoncture des marchés locatifs, dénommé « **Observatoire Statistique des Locations** » (OSLO), comportant près de 80 000 offres locatives avec un flux mensuel moyen de 20 000, réparties sur toute la France (**voir en pièce jointe le dernier rapport OSLO de janvier 2018**).

La FNAIM a toujours fait valoir l'intérêt d'observer les loyers du parc privé, tout en plaidant pour sa dissociation de l'encadrement des loyers : depuis la loi ALUR, la FNAIM, grâce à son observatoire des loyers, a été reconnue tiers collecteur en application du 1^{er} alinéa du II. de l'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 et à ce titre, transmet à l'Anil les informations relatives aux logements loués par ses adhérents.

A ce titre, la FNAIM est donc favorable à l'article 42 du projet de loi Logement qui donne au Gouvernement l'autorisation de légiférer par ordonnance pour prendre toute mesure afin que l'agrément des observatoires locaux des loyers n'entraîne pas automatiquement la mise en place de l'encadrement des loyers des articles 16 à 18 de la loi du 6 juillet 1989.

Propositions en faveur du « bail unique digital » (BUD) :

Cette proposition tend à répondre à une attente certaine des locataires de plus en plus avides et coutumiers de l'usage des outils numériques et digitaux. Les professionnels de l'immobilier sont aptes et prêts à répondre à cette attente.

Le BUD est la solution numérique pour tous les baux régis par la loi du 6 juillet 1989 : loués vides, meublés ou en mobilité.

Ainsi, de la visite du logement par le locataire candidat, à l'établissement de l'état des lieux d'entrée, le parcours locatif peut être entièrement digitalisé par :

- ✓ **La visite virtuelle du logement** : la 3D permet des visites sans nécessiter aucun déplacement *in situ*. Si le candidat signe un bail, ce contrat portera une mention selon laquelle le locataire reconnaît qu'il a consenti à la location de ce logement sur la base de sa visite virtuelle préalable.
- ✓ **La transmission numérisée des pièces justificatives** : le locataire transmet au professionnel l'ensemble des pièces justificatives nécessaires à l'établissement de son contrat de location par voie dématérialisée.
- ✓ **La signature électronique du contrat de location** : une fois le contrat rédigé par le professionnel de l'immobilier, il le soumet à la signature électronique du locataire. Cette solution permet aussi bien une signature du contrat en face à face qu'à distance, sécurisée grâce à une solution apportée par un tiers de confiance qui offre un procédé fiable permettant l'identification du signataire et qui assure l'intégrité du document (un niveau minimum de **signature électronique dite « simple »**).
- ✓ **La signature électronique « simple » de l'acte de cautionnement** : comme le contrat de location, l'acte de cautionnement doit pouvoir être signé de manière électronique.
Pour cela, l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 doit évoluer : **la mention manuscrite dans l'acte de la personne physique qui se porte caution doit être remplacée par une mention en caractère très apparents** (cf. p. 24 de ce document).
- ✓ **La dématérialisation de l'état des lieux d'entrée grâce à une tablette numérique qui permet d'éditer un document ensuite soumis à la signature électronique « simple » du locataire.**

II. ALLER PLUS LOIN... LES AUTRES PROPOSITIONS DE LA FNAIM



LA LOI HOGUET : les autres propositions pour sécuriser l'exercice des activités des professionnels de l'immobilier

PROPOSITION EN FAVEUR DE LA PROTECTION DU TITRE D' « AGENT IMMOBILIER »

L'activité d'agent immobilier ne peut être exercée que par une personne physique ou morale qui détient une carte professionnelle délivrée par la Chambre de commerce et d'industrie territorialement compétente, sous conditions de justifier :

- D'une aptitude professionnelle (compétence initiale sanctionnée par un diplôme ou une durée antérieure d'expérience professionnelle) ;
- D'une absence d'incapacités ou d'interdictions d'exercer (condition de moralité) ;
- D'une assurance qui couvre les conséquences pécuniaires de leur responsabilité civile professionnelle ;
- D'une garantie financière permettant le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposés à l'occasion d'une transaction immobilière par un acquéreur ou un locataire.

L'obtention de cette carte est prévue par l'article 3 de la loi Hoguet du 2 janvier 1970.

Or, en pratique, force est de constater que de nombreux acteurs intervenant dans une transaction immobilière (vente ou location) et qui ne détiennent pas cette carte, utilisent malgré tout le titre d'agent immobilier dans leur communication, alors qu'ils sont simplement collaborateurs du titulaire de la carte professionnelle.

Cela génère une confusion dans l'esprit des clients consommateurs qui pensent être en relation avec l'agent immobilier, alors qu'en pratique leur interlocuteur n'est qu'un collaborateur, habilité certes par un agent immobilier à négocier, mais qui ne détient pas la carte professionnelle. C'est le cas notamment dans de nombreux réseaux immobiliers d'agents commerciaux où ces personnes utilisent le titre d'agent immobilier au lieu et place de celui d'agent commercial.

Pour une meilleure protection des consommateurs des services immobiliers proposés par les agents immobiliers, et le respect du titre d'agent immobilier, la FNAIM propose d'élargir la sanction pénale prévue par l'article 14 de la loi Hoguet à quiconque utilise le titre d'agent immobilier sans posséder la carte professionnelle prévue par l'article 3 de la même loi.

Proposition de rédaction de l'article 14 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 :

« Est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende le fait :

« De se livrer ou prêter son concours, d'une manière habituelle, même à titre accessoire, à des opérations visées à l'article 1^{er}, **ou d'utiliser le titre d'agent immobilier**, sans être titulaire de la carte instituée par l'article 3... ».

PROPOSITION EN FAVEUR DE L'APPLICATION DE LA CLAUSE PÉNALE

Une jurisprudence récente rebat les cartes en fragilisant l'application de la clause pénale prévue dans les mandats des agents immobiliers lorsque le mandant ne respecte pas ses obligations contractuelles.

Les professionnels plaident en faveur de l'application de la clause pénale, en cas de faute du mandant, par une modification de l'article 6 de la loi Hoguet.

L'article 6 de la loi Hoguet stipule qu'aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif d'honoraires, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû aux agents immobiliers avant que l'opération ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties. Cet article poursuit en disposant que toutefois, lorsqu'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle des honoraires sont dus par le mandant, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, cette clause recevra application, dans les conditions qui seront fixées par décret. La somme versée par le mandant en application de cette clause ne peut excéder un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.

La situation semblait stable sur le plan juridique et soumise à presque aucune controverse : dès lors que le mandat de vente prévoyait expressément l'obligation de ratifier du vendeur et stipulait une indemnité forfaitaire à titre de clause pénale en cas de manquement de celui-ci à son obligation, l'agent immobilier, ayant accompli sa mission consistant à rechercher un acquéreur aux prix et conditions du mandat, était bien fondé à demander en justice l'application de la clause pénale si le mandant persistait dans son refus. La preuve de la faute contractuelle du mandant permettait ainsi à l'agent immobilier d'obtenir réparation du préjudice subi, même si en pratique, les juges usant de leur pouvoir de modération (art. 1231-5 du Code civil, anc. art. 1152 du même code), le montant de l'indemnisation allouée au professionnel (pour la seule chance perdue) était souvent moindre que le montant prévu au mandat.

Mais cette analyse a été mise à mal par la première chambre civile de la Cour de cassation (16 novembre 2016, n° 15-22.010), en opérant une confusion surprenante et très inattendue (voire confuse) entre les règles relatives au droit à honoraires issues de la loi Hoguet du 2 janvier 1970 et de celles relatives au droit à indemnité sur le fondement de la responsabilité civile contractuelle. La cour d'appel de Paris (18 juin 2015, n° 13/24884), comme de nombreuses autres cours d'appel avant elle, avait pourtant fait droit à la demande de l'agence immobilière.

En l'espèce, un mandant avait confié un mandat de vente exclusif pour son appartement au prix net vendeur de 1 900 000 €, la rémunération du mandataire étant de 4 % HT du prix de vente à la charge de l'acquéreur. Le 11 mars 2011, après avoir notifié la révocation du mandat avec effet au 14 mars, le vendeur recevait de l'agent immobilier une proposition d'achat au prix de 1 980 000 € comprenant des honoraires réduits à la somme de 80 000 €, offre qu'il a déclinée. Invoquant une violation de son engagement exprès de « *signer aux prix, charges et conditions convenus toute promesse de vente ou tout compromis de vente, éventuellement assorti d'une demande de prêt immobilier [...] avec tout acquéreur présenté par le mandataire* » stipulé à titre de clause pénale, le mandataire l'a assigné en paiement de la clause pénale égale au montant de sa rémunération initiale sanctionnant l'inexécution de cet engagement.

La cour d'appel de Paris a accueilli cette demande en jugeant que le mandant, qui avait décliné l'offre d'achat transmise par l'agent immobilier, a ainsi manqué à l'engagement de vendre au prix du mandat de sorte que sa faute contractuelle est acquise ; que cette faute ayant privé l'agent immobilier de ses honoraires, la pénalité est due. La Cour de cassation a cassé et annulé dans toutes ses dispositions l'arrêt d'appel par un arrêt de principe rendu au visa des articles 6 I de la loi Hoguet du 2 janvier 1970 et 72 du décret du 20 juillet 1972 : **« Attendu qu'il résulte du rapprochement de ces textes qu'aucune somme d'argent n'est due, à quelque titre que ce soit, à l'agent immobilier avant que l'opération pour laquelle il a reçu un mandat écrit ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte contenant l'engagement des parties ; qu'un tel mandat ne permettant pas à l'intermédiaire qui l'a reçu d'engager le mandant pour l'opération envisagée à moins qu'une clause ne l'y autorise expressément, le refus de ce dernier de réaliser cette opération aux conditions convenues dans le mandat ne peut lui être imputé à faute pour justifier sa condamnation au paiement de dommages-intérêts, hormis s'il est établi que le mandant a conclu l'opération en privant le mandataire de la rémunération à laquelle il aurait pu légitimement prétendre ; »**

[...]

« Qu'en statuant ainsi, alors qu'il résultait de ses constatations que la vente n'avait pas été effectivement conclue, de sorte que l'agent immobilier ne pouvait se prévaloir des dispositions de la clause litigieuse, laquelle emportait obligation de conclure la vente sauf à payer la somme contractuellement prévue même en l'absence de faute imputable au mandant, la cour d'appel a violé le texte susvisé ; [...] ».

Pourtant, la même chambre civile de la Haute Cour (1^{re} civ. 28 juin 2012, n° 10-20.492) avait quelques années plus tôt admis le principe et la validité d'une telle clause pénale pour refus de ratifier du mandant dans le simple mandat d'entremise.

En tout état de cause, cette décision pourrait faire nouvelle jurisprudence et être préjudiciable aux agents immobiliers en empêchant de sanctionner des mandants ayant enfreint leurs obligations contractuelles résultant du mandat de vente, et partant perdre tout droit à indemnité pour compenser la perte de la chance de percevoir des honoraires.

Proposition de rédaction des 8^e et 9^e alinéas de l'article 6, I. de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 :

« Aucun bien, effet, valeur, somme d'argent, représentatif d'honoraires, de frais de recherche, de démarche, de publicité ou d'entremise quelconque, n'est dû aux personnes indiquées à l'article 1er ou ne peut être exigé ou accepté par elles, avant qu'une des opérations visées audit article ait été effectivement conclue et constatée dans un seul acte écrit contenant l'engagement des parties. **Cette disposition ne peut cependant pas faire échec à l'application de la clause visée ci-dessous.**

Toutefois, Lorsque'un mandat est assorti d'une clause d'exclusivité ou d'une clause pénale ou lorsqu'il comporte une clause aux termes de laquelle des honoraires sont dus par le mandant, même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire, cette clause recevra application dans les conditions qui seront fixées par décret. La somme versée par le mandant en application de cette clause ne peut excéder un montant fixé par décret en Conseil d'Etat. »

Afin de renforcer l'information des mandants, il est proposé corrélativement de codifier la jurisprudence rendue en application de l'article 7 de la loi Hoguet qui considère que l'obligation d'information visée au 2° de cet article s'applique aussi lorsque les mandats comportent une clause pénale, comme suit :

Proposition de rédaction du 2° de l'article 7 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 :

« Sont nulles les promesses et les conventions de toute nature relatives aux opérations visées à l'article 1^{er} qui ne comportent pas une limitation de leurs effets dans le temps.

[...]

1° [...];

2° Lorsque ces conventions portent sur des opérations mentionnées aux 1° et 4° de l'article 1^{er} et qu'elles comportent une clause d'exclusivité, **une clause pénale ou une clause aux termes de laquelle des honoraires sont dus par le mandant même si l'opération est conclue sans les soins de l'intermédiaire,** elles mentionnent en caractères très apparents les dispositions du deuxième alinéa de l'article 78 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 fixant les conditions d'application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce, exception faite des mandats portant sur les opérations exclues par les troisième à sixième alinéas de ce même article. »

PROPOSITION EN FAVEUR DE LA SÉCURISATION DES ATTESTATIONS D'HABILITATION DES COLLABORATEURS DES AGENTS IMMOBILIERS

A l'article 4 de la loi Hoguet, la loi ALUR du 24 mars 2014 a créé une condition de compétence professionnelle préalable pour toutes les personnes habilitées par le titulaire de la carte professionnelle à négocier ou à s'entremettre dans une transaction immobilière (négociateurs salariés ou agents commerciaux). Les exigences de cette compétence professionnelle initiale devront être fixées par un décret en Conseil d'Etat (non encore publié à cette date).

Le dernier alinéa de cet article 4 a aussi introduit une disposition transitoire qui prévoit que les négociateurs salariés et les agents commerciaux titulaires d'une habilitation à la date d'entrée en vigueur de la loi ALUR seront réputés justifier de l'aptitude requise.

Cette disposition transitoire ne sécurise pas les habilitations délivrées à des collaborateurs entre la date d'entrée en vigueur de la loi ALUR, fixée au 27 mars 2014, et la date d'entrée en vigueur du décret toujours en attente.

En effet, depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR et cette date, de nombreux habilitations auront été délivrées à des collaborateurs qui se respecteront peut être pas la condition d'aptitude initiale.

Afin de sécuriser ces situations, il est proposé de modifier le dernier alinéa de l'article 4 de la loi Hoguet comme suit :

Proposition de rédaction du dernier alinéa de l'article 4 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 :

« Les personnes qui, à la date ~~d'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové~~ de l'entrée en vigueur du décret en Conseil d'Etat visé au premier alinéa ci-dessus, disposent de l'habilitation mentionnée ~~au à ce~~ premier alinéa sont réputées justifier de la compétence professionnelle mentionnée au présent article. »

PROPOSITION EN FAVEUR DE LA SÉCURISATION DANS LA MISE EN ŒUVRE DE L'OBLIGATION DE TRANSPARENCE

La loi ALUR a introduit un article 4-1 dans la loi Hoguet pour renforcer l'obligation de transparence des professionnels envers leurs clients.

Si ces obligations s'entendent et peuvent être mises en œuvre aisément lorsqu'il s'agit d'informer les clients de l'agence immobilière sur les liens de nature capitalistique ou juridique que les titulaires de la carte professionnelle (gérants ou représentants statutaires de leurs sociétés) ont avec une entreprise ou une banque dont ils proposent les services à leurs clients, en revanche, cette information est délicate, et dans la grande majorité des cas impossible à mettre en œuvre lorsqu'il s'agit d'informer les clients sur les mêmes liens que les collaborateurs (salariés ou agents commerciaux) pourraient avoir avec ces mêmes prestataires.

En effet, il suffit qu'un de ces collaborateurs ait contracté un emprunt auprès d'une banque pour ses besoins personnels pour considérer que celui-ci a des liens juridiques avec cette banque et pour que l'agent immobilier soit obligé d'en informer tous ses clients auxquels il proposerait les services financiers de cette même banque ! De plus, **comment contraindre ses salariés et collaborateurs indépendants à dénoncer au titulaire de la carte tous les liens de nature juridique ou capitalistique qu'ils pourraient avoir avec des entreprises ou des établissements financiers ?**

Le fait d'y manquer expose les professionnels de la loi Hoguet à une peine de six mois d'emprisonnement et 7 500€ d'amende...

Afin de sécuriser l'exercice des activités des professionnels soumis à la loi Hoguet en matière de transparence envers leurs clients, cette obligation ne doit peser que sur les titulaires de la carte professionnelle, à l'exclusion de leurs collaborateurs dont la mise en œuvre est trop souvent impossible.

Proposition de modification de l'article 4-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 :

« Lorsque les personnes mentionnées à l'article 1^{er} proposent à leurs clients les services d'une entreprise, elles sont tenues de les informer, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat et avant la conclusion de tout contrat avec ladite entreprise, des éventuels liens directs de nature capitalistique ou des liens de nature juridique qu'elles ou leurs représentants légaux et statutaires ~~ont ou que les personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 3 et à l'article 4, intervenant pour ces clients,~~ ont avec cette entreprise. « Cette obligation s'applique également lorsque les personnes mentionnées au même article 1^{er} proposent à leurs clients les services d'un établissement bancaire ou d'une société financière.

~~« Les personnes mentionnées au dernier alinéa du même article 3 et les personnes habilitées par un titulaire de la carte professionnelle conformément au même article 4 sont tenues de informer des liens mentionnés aux premier et deuxième alinéas du présent article qu'elles ont avec une entreprise, un établissement bancaire ou une société financière dont le titulaire de la carte professionnelle propose les services à ses clients. »~~

PROPOSITION EN FAVEUR DE LA SÉCURISATION DE L'ACTIVITÉ DES SYNDICS

Lors des débats parlementaires portant sur la loi ALUR, un amendement a été adopté pour soumettre les syndicats de copropriété, visés par le nouveau 9° de l'article 1^{er} de la loi Hoguet, au dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme international.

Rappelons que la loi ALUR a scindé en deux l'activité de gestion immobilière, visée historiquement par le 6° de cet article 1^{er} de la loi Hoguet, en faisant de l'activité de syndicat de copropriété une activité à part entière (au 9° de l'article 1^{er} de la loi Hoguet) et en créant une carte professionnelle ad hoc. Cette scission de l'activité de syndicat de copropriété de celle de la gestion immobilière, pourtant elle-même non soumise au dispositif LAB-FT, semble avoir été à l'origine de l'amendement adopté qui a modifié l'article L. 561-2, 8° du code monétaire et financier en assujettissant les syndicats de copropriété aux différentes obligations du dispositif.

Cette extension est contestable et ici contestée. En effet, **aucune directive européenne ne soumet l'activité des syndicats de copropriété au dispositif LAB-FT.**

Il s'agit d'une surtransposition de directive européenne qui pose des questions d'application pratique aux syndicats de copropriété :

- comment remplir l'obligation d'identification du bénéficiaire effectif « **avant d'entrer en relation d'affaires** » alors que les copropriétaires, acquéreurs en amont de lots de copropriété, s'imposent au syndicat. Celui-ci est élu par une assemblée générale de copropriétaires, il agit au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires : se pose la question de l'effet relatif des contrats car le syndicat est en « relation d'affaires » avec un syndicat, et pas avec chaque copropriétaire pris individuellement ;
- gestionnaire des parties communes et des éléments d'équipements communs à l'immeuble, à l'exclusion de toute gestion portant sur les parties privatives, le syndicat procède à des appels de fonds qui sont déposés sur un compte bancaire ouvert au nom du syndicat des copropriétaires.

A cet effet, observons que la réglementation belge, qui avait dans un premier temps surtransposé les directives européennes en cette matière, a finalement exclu du dispositif LAB-FT les activités de syndicat de copropriété suite à un rapport de la commission des finances et du budget élaboré dans le cadre de la discussion de la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces (publiée au *Moniteur Belge* du 6 octobre 2017).

Pour mettre en cohérence la réglementation française sur la LAB-FT avec les directives européennes et supprimer cette transposition, il est proposé de modifier l'article L. 561-2, 8° du code monétaire et financier.

Proposition de rédaction de l'article L. 561-2, 8° du code monétaire et financier :

Sont assujettis aux obligations prévues par les dispositions des sections 2 à 7 du présent chapitre :

[...]

« 8° Les personnes exerçant les activités mentionnées aux 1°, 2°, 4°, 5°, 8° **et 9°** de l'article 1^{er} de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ;



LA TRANSACTION IMMOBILIÈRE : les autres propositions pour simplifier et fluidifier les ventes d'immeubles

PROPOSITION EN FAVEUR DE LA SIMPLIFICATION DES VENTES DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ

⇒ **Objectif : Simplifier le dispositif législatif relatif à la vente des lots de copropriété :**

L'article 54 de la loi ALUR, codifié à l'article L. 721-2 du CCH, liste un nombre important de documents et d'informations financières que le vendeur d'un lot de copropriété compris dans un immeuble à usage total ou partiel d'habitation doit remettre à son acquéreur au plus tard à la date de la promesse de vente.

Certaines énonciations sont pour le moins obscures pour la grande majorité des copropriétaires, peu coutumiers de la terminologie comptable de leur syndicat de copropriété. Si les copropriétaires sont en possession de l'ensemble de ces informations financières, pour les avoir reçues de leur syndic ou pour avoir la possibilité de les retrouver dans l'extranet de leur copropriété, en pratique ils peinent à les retrouver.

Il s'agit notamment :

- Du « **montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente** » qui se trouve dans le document intitulé « Décompte charges » ou « Etat des charges », joint à la convocation de l'assemblée générale par le syndic ;
- Des « **sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur** » qui sont rappelées sur le dernier appel de charges envoyé par le syndic ;
- De « **l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs** » qui se trouve dans le document comptable intitulé « Annexe 1 » établie par le syndic.

Afin de simplifier la vente des lots de copropriété et permettre aux vendeurs de signer des compromis de vente dans de meilleures conditions, les informations financières méritent d'être précisées par la loi par la mention du document dans lequel elles se trouvent.

⇒ **Objectif : Fluidifier la vente des lots par la possibilité d'envoyer ces informations et ces documents à l'acquéreur**

En l'état actuel de la rédaction de l'article L. 721-2 du CCH, l'ensemble des documents et des informations financières relatives à la copropriété ou au lot de copropriété vendus doivent être « **remis** » à l'acquéreur au plus tard à la date de la signature de la promesse de vente.

Si la remise se définit comme l'acte de transférer à une personne la détention d'une chose, pour autant cette rédaction est limitative. Elle pourrait permettre de considérer que **l'envoi** à l'acquéreur de ces informations et documents ne répond aux exigences légales.

Lorsque la distance géographique entre le vendeur et l'acquéreur empêche la « remise » des documents et des informations requises, il convient d'en autoriser « l'envoi ».

Il convient également de permettre que l'attestation de remise ou de réception desdits éléments par l'acquéreur puisse être possible dans un avant-contrat signé de manière électronique à distance (moyen qui ne permet pas de mention manuscrite) en supprimant les mentions manuscrites exigées par le dernier alinéa du II de cet article L. 721-2 du CCH. Consécutivement, il convient d'harmoniser la rédaction actuelle de l'article L. 721-3 du même code.

Pour permettre la signature électronique de l'avant-contrat à distance, la mention manuscrite d'attestation de remise ou de réception doit être remplacée par une mention en caractère très apparents.

Texte proposé – Article L. 721-2 CCH

I. - Les dispositions du présent article s'appliquent à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou à la cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété.

II. - En cas de promesse de vente, sont remis ou envoyés à l'acquéreur, au plus tard à la date de signature de la promesse, les documents et informations suivants :

1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis(1) ;

b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, sauf lorsque le copropriétaire vendeur n'a pas été en mesure d'obtenir ces documents auprès du syndic.

2° Les informations financières suivantes :

a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente, qui se trouve dans le document intitulé « Décompte charges » ou « Etat des charges », joint à la convocation de l'assemblée générale par le syndic ;

b) Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur, ces sommes étant rappelées sur le dernier appel de charges envoyé par le syndic ;

c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs, cet état est mentionné dans le document comptable intitulé « Annexe 1 » établi par le syndic ;

d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

Les informations mentionnées aux a, c et d du présent 2° sont à jour des informations soumises à l'assemblée générale annuelle chargée d'approuver les comptes précédant la signature de la promesse de vente.

Le contenu des informations financières prévues au présent 2° est précisé par arrêté du ministre chargé du logement.

Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les informations mentionnées aux b et c du présent 2° ne sont pas exigées ;

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

4° Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;

5° Le cas échéant, les conclusions du diagnostic technique global mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 731-1.

Par exception, les documents mentionnés aux 1°, 3°, 4° et 5° ne sont pas exigés lorsque l'acquéreur est déjà propriétaire d'au moins un lot dans la même copropriété.

Les documents mentionnés au c du 1°, au 3°, au 4° et au 5° ne sont pas exigés en cas de vente ou de cession de droit réel immobilier relatif à un lot ou une fraction de lot annexe.

Est notamment considéré comme un lot annexe au sens du présent article un emplacement de stationnement ou un local tel qu'une cave, un grenier, un débarras, un placard, une remise, un garage ou un cellier.

La remise ou l'envoi des documents peut être effectuée sur tous supports et par tous moyens, y compris par un procédé dématérialisé sous réserve de l'acceptation expresse par l'acquéreur. L'acquéreur atteste de cette remise ou de la réception de cet envoi soit dans l'acte contenant la promesse de vente par sa simple signature lorsqu'il s'agit d'un acte authentique soit, lorsque l'acte est établi sous seing privé, dans un document qu'il signe et qu'il date de sa main daté et signé.

III. - Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente, les documents et les informations mentionnés au 1°, au c du 2° et aux 3° à 5° du II sont joints au projet d'acte authentique de vente notifié ou remis à l'acquéreur conformément aux dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 271-1. Les dispositions des quatre derniers alinéas du II sont applicables au présent III.

- En cas de vente publique, les documents et les informations mentionnés aux 1° à 5° du II sont annexés au cahier des charges. Les dispositions des dix-huitième et dix-neuvième alinéas du II sont applicables au présent IV.

Texte proposé – Article L. 721-3 du CCH (harmonisation)

Lorsque les documents et les informations mentionnés aux 1° et 2° du II de l'article L. 721-2 exigibles en application des dispositions prévues au même article ne sont pas remis n'ont pas été remis ou envoyés à l'acquéreur au plus tard à la date de la signature de la promesse de vente, le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l'acquéreur.

Lorsque les documents et les informations mentionnés au 1° et au c du 2° du II de l'article L. 721 2 ne sont pas joints au projet d'acte authentique conformément aux dispositions du III de l'article L. 721-2, le délai de réflexion mentionné à l'article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l'acquéreur.

La communication mentionnée aux premier et deuxième alinéas est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de la promesse ou de l'acte authentique de vente prévues à l'article L. 271-1.

PROPOSITION EN FAVEUR DE LA DÉMATÉRIALISATION TOTALE DES AVANT-CONTRATS

⇒ **Objectif : favoriser la signature électronique des avant-contrats portant sur des ventes d'immeubles lorsque l'acquéreur renonce à l'emprunt.**

Lorsque l'acquéreur d'un bien immobilier, pour le financement de son acquisition, ne recourt pas à l'emprunt, il doit le déclarer et reproduire de sa main une mention manuscrite (art. L.313-42 du code de la consommation). A défaut, et si un prêt est néanmoins demandé par l'acquéreur, le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive de l'obtention de ce prêt.

Aussi, dans cette hypothèse, il convient de remplacer la mention manuscrite par une mention en caractère très apparents (gras).

L'exigence de cette mention manuscrite est un frein à la dématérialisation des avant-contrats par l'utilisation de la signature électronique, d'autant plus lorsque l'acquéreur est éloigné géographiquement du rédacteur de l'acte.

Texte proposé – Article L. 313-42 du code de la consommation :

Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 313-40 indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, cet acte ~~porte, de la main de l'acquéreur, une mention par laquelle~~ comporte une mention en caractère très apparents par laquelle l'acquéreur reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt il ne peut se prévaloir des dispositions du présent chapitre.

En l'absence de l'indication prescrite à l'article L. 313-40 ou si la mention exigée au premier alinéa manque ~~ou n'est pas de la main de l'acquéreur~~ et si un prêt est néanmoins demandé, le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive prévue à l'article L. 313-41.



LES RAPPORTS LOCATIFS : équilibrer les rapports locatifs et rétablir la solidarité intergénérationnelle

PROPOSITION POUR FLUIDIFIER LE MARCHÉ LOCATIF EN SIMPLIFIANT LE CAUTIONNEMENT DANS LES RAPPORTS LOCATIFS

⇒ **Objectif : sécuriser le bailleur en permettant le cumul du cautionnement avec une garantie des loyers(1) et simplifier les actes de cautionnement par une mention en caractère très apparents(2).**

L'objectif qui a été poursuivi pour interdire le cumul du cautionnement avec une garantie des loyers impayés était d'éliminer le risque que les candidats à la location qui n'ont pas de garant soient exclus de la garantie des loyers impayés. Or, en pratique, la garantie des loyers impayés est souscrite par les bailleurs en amont de toute recherche de locataire. De ce fait, si un candidat locataire présente un taux d'effort supérieur à celui fixé par la garantie des loyers impayés, en tout état de cause, le bailleur ne peut pas le retenir. En revanche, si la loi tolérait le cumul caution/garantie des loyers impayés, ce même candidat locataire cautionné pourrait accéder au logement choisi.

La restauration du cumul « caution-garantie des loyers impayés » permettrait aussi à la solidarité intergénérationnelle d'intervenir en faveur du logement des jeunes ou des personnes âgées, dont les ressources sont insuffisantes.

S'agissant de la mention manuscrite à reproduire dans les actes de cautionnement par les personnes qui se portent caution, elle est un frein à la dématérialisation des actes de cautionnement et à l'usage de la signature électronique (qui ne permet pas de mention manuscrite dans le document). Or, la signature électronique permet de pouvoir accorder sa caution lorsque le cautionnaire est éloigné géographiquement du lieu de situation du logement. C'est d'ailleurs pour cette raison que la loi Egalité et citoyenneté l'a supprimé pour les engagements de cautionnement des personnes morales pour permettre à VISALE d'utiliser la dématérialisation de ces actes sur sa plateforme.

Pour fluidifier le marché locatif et simplifier le cautionnement, il convient de supprimer la mention manuscrite des engagements pris par des personnes physiques et de la remplacer par une mention en caractères très apparents.

Texte proposé – Article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 :

Le cautionnement ~~ne peut pas~~ être demandé, ~~à peine de nullité~~, par un bailleur qui a souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives du locataire lorsque le taux d'effort du locataire est supérieur à un plafond fixé par décret, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti. Cette disposition ne s'applique pas au dépôt de garantie mentionné à l'article 22.

Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que :

- s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;
- ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur.

Lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre est exigé par le bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain.

Le cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur s'étend également aux sommes correspondant aux aides versées au bailleur en application de l'article 24-2.

Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.

Lorsqu'une personne physique ~~qui se porte caution, fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite~~ l'acte de cautionnement précise ~~du~~ mentionne en caractères très apparents le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, ~~de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent.~~ Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. ~~Cette remise et ces formalités~~ mentions sont prescrites à peine de nullité du cautionnement.

Par dérogation aux articles 1376 du code civil et L331-1 et L331-2 du code de la consommation, aucune mention manuscrite n'est requise dans l'acte de cautionnement.

PROPOSITION POUR REDONNER CONFIANCE AUX BAILLEURS EN RESTAURANT LA CLAUSE PÉNALE

⇒ **Objectif : restaurer la clause pénale en cas de retard dans le paiement des loyers et des charges des locations soumises aux dispositions de la loi du 6 juillet 1979 pour redonner confiance aux bailleurs du parc privé.**

La première et principale obligation du locataire, énoncée à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, est « de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ».

Or, depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, l'article 4 de la loi précitée a supprimé toute possibilité pour le bailleur de percevoir une clause pénale lorsque le locataire ne respecte pas cette obligation principale.

En pratique, dans les baux d'habitation, les pénalités de retard présentaient l'avantage de dissuader le locataire de mauvaise foi de payer son loyer avec retard. Elles contribuaient à limiter les risques de dérapage dans le retard du paiement des loyers et concouraient ainsi au bon équilibre des rapports locatifs. Le retard dans le paiement des loyers peut être très préjudiciable au bailleur, notamment lorsqu'il a souscrit un emprunt pour financer l'acquisition du bien loué et que l'encaissement du loyer en assure le remboursement.

Paradoxalement, la même loi ALUR a pourtant prévu une sanction pécuniaire à l'encontre du bailleur qui ne respecterait pas son obligation de restituer le solde du dépôt de garantie au locataire sortant. Ainsi, l'article 22 dans sa nouvelle rédaction stipule : « *A défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard.* »

Pour rééquilibrer les rapports locatifs, redonner confiance aux bailleurs et prévenir les impayés, il convient de restaurer la clause pénale en cas de retard dans le paiement des loyers et des charges, tout en limitant son quantum.

Texte proposé – Article 4 j) de la loi du 6 juillet 1989 :

Est réputée non écrite toute clause

[...]

- i) Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes ou des pénalités en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur ou des pénalités supérieures à 10 % du montant du loyer ou des charges pour chaque échéance commencée en retard.

ÉQUILIBRER LES RAPPORTS LOCATIFS EN DONNANT AU BAILLEUR UN DÉLAI DE 10 JOURS POUR COMPLÉTER L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

⇒ **Objectif : équilibrer les relations entre les locataires et les bailleurs en accordant à chacun le droit de compléter l'état des lieux dans le délai de dix jours**

La loi ALUR a accordé au locataire d'un logement soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989, après avoir intégré le logement, un délai de dix jours pour demander à ce que l'état des lieux d'entrée soit complété.

Cette faculté n'avait pas été sans susciter des interrogations car une fois les clés remises au locataire et qu'il est entré dans les lieux, il en devient le gardien et le logement est sous sa responsabilité. Lui accorder un délai de dix jours pour compléter l'état des lieux peut en pratique poser des problèmes de preuve et générer un contentieux entre les parties et ce, dès le début de leur relation contractuelle.

Paradoxalement, cette même possibilité de compléter l'état des lieux de sortie dans le délai de dix jours suivant le départ du locataire et la restitution des clés au propriétaire n'est pas offerte au propriétaire.

Pour équilibrer les rapports locatifs, donner aussi au bailleur le droit de compléter l'état de lieux de sortie dans le délai de dix jours de son établissement.

Texte proposé – Article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989

Après le quatrième alinéa ajouter un alinéa ainsi rédigé :

« Le propriétaire ou à son représentant peut demander au locataire de compléter l'état des lieux de sortie dans un délai de dix jours à compter de son établissement. Si cette demande est refusée, le propriétaire peut saisir la commission départementale de conciliation territorialement compétente. »

PROPOSITION EN FAVEUR DE LA FLUIDIFICATION DU MARCHÉ LOCATIF EN LIBÉRANT LES CONGÉS DÉLIVRÉS SUR DES LOGEMENTS ACQUIS OCCUPÉS

⇒ **Objectif : redonner confiance aux bailleurs qui achètent des logements occupés en supprimant les délais de détention imposés**

Depuis la loi ALUR modifiée par la loi Macron, en cas d'acquisition d'un logement occupé¹, lorsque le nouveau bailleur souhaite délivrer **congé pour vente**, la loi opère une distinction selon que le terme du bail en cours intervient plus ou moins de trois ans après son acquisition.

Dans le premier cas, le bailleur peut délivrer un congé pour vente au terme du bail en cours, alors que dans le deuxième cas, il doit attendre le terme de la première reconduction tacite, ou du premier renouvellement du bail en cours...

Si ce même bailleur souhaite délivrer un **congé pour reprise**, une autre disposition prévoit que si le terme du bail en cours intervient moins de deux ans après son acquisition, le congé ne prendra effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de sa date d'acquisition...

Ces limitations au droit de délivrer congé par le bailleur, dont la mise en œuvre est pour le moins complexe, ne participe pas à la fluidité du marché des biens occupés par des locataires. Déjà avant la loi ALUR, ces biens trouvaient moins facilement preneur que les biens libres de toute occupation. Ces mesures participent aussi à considérer que tous les acquéreurs de logements occupés sont des spéculateurs. En fait, peu de temps après avoir acquis un bien loué, l'acquéreur peut avoir besoin de vendre ou de reprendre le logement, en dehors de toute considération spéculative (décès du conjoint, perte d'emploi ou cessation d'activité, invalidité...).

Complexes à mettre en œuvre, les congés sur des biens acquis loués sont aussi source de contentieux. Preuve en est : le législateur a pris soin de compléter ce dispositif en précisant qu'en cas de contestation, le juge peut même d'office vérifier la réalité du motif du congé !

Pour fluidifier le marché locatif et redonner confiance aux bailleurs : supprimer l'impossibilité de délivrer congé moins de trois ans après son acquisition en cas de vente, ou moins de deux ans après son acquisition en cas de reprise.

Texte proposé :

A l'article 15 I. de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, supprimer les alinéas 2 à 6.

¹ Article 15 I. (2^e alinéa au 6^e alinéa) de la loi du 6 juillet 1989.

ÉQUILIBRER LES RAPPORTS LOCATIFS EN PORTANT À DEUX MOIS LE DÉLAI DE PRÉAVIS DES CONGÉS DÉLIVRÉS PAR LES LOCATAIRES EN ZONES TENDUES

⇒ **Objectif : en zones tendues, un délai de préavis de deux mois, au lieu d'un mois lorsque le locataire délivre congé, favoriserait l'équilibre des rapports locatifs.**

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, lorsque le locataire délivre congé et que son logement est situé **en zone tendue**, son délai de préavis **est réduit à un mois**. Rappelons que sur le reste du territoire, ce préavis est de trois mois.

Pour autant, force est de constater que dans de nombreuses villes situées dans ces zones, le bailleur ne retrouve pas systématiquement preneur dans un délai aussi court. Face à cette difficulté, lorsque le marché touristique est propice, certains s'orientent vers la location de courte durée sur des plates-formes diverses, se libérant ainsi de toute contrainte tout en rentabilisant ainsi les périodes d'inoccupation.

En zone tendue, le délai de préavis porté à deux mois lorsque le congé émane du locataire permettrait d'équilibrer les rapports locatifs.

Texte proposé :

A l'article 15 I. de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, après le treizième alinéa, ajouter un quatorzième alinéa ainsi rédigé :

« **Ce délai est réduit à deux mois sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17. »**
et supprimer le quinzième alinéa.

ENGAGER LA REFONTE DES DÉCRETS RELATIFS AUX CHARGES RÉCUPÉRABLES ET AUX RÉPARATIONS LOCATIVES ET ADOPTER UNE GRILLE DE VÉTUSTÉ

⇒ Objectifs :

Moderniser les listes des charges récupérables et des réparations locatives pour les mettre en adéquation avec la modernisation des immeubles et adopter une grille de vétusté pour assainir la relation « bailleur-locataire »

Pour les logements loués à usage de résidence principale du locataire, les charges récupérables et les réparations locatives sont listées par les mêmes décrets depuis 1987², soit depuis trente ans !

Si certaines stipulations de ces textes ont été modifiées, notamment en décembre 2008, en ce qui concerne les frais de gardiennage ou de conciergerie, en revanche leurs annexes, qui listent les postes de charges récupérables et des réparations locatives doivent être dépoussiérées et modernisées afin de les adapter aux conditions de vie actuelles et aux nouveaux éléments équipements des immeubles.

Sans être ici exhaustifs, nous relevons que :

- Le droit bail est toujours présent dans la liste des charges récupérables sur le locataire alors que cette taxe est supprimée depuis le 1^{er} janvier 2001 ;
- Ces textes sont muets en matière d'installation de la fibre optique dans les immeubles alors que son déploiement constitue une priorité et que la volonté est claire : à l'horizon 2025-2030, la couverture très haut débit, majoritairement via la fibre optique, doit être totale en France ;
- Dans le même sens, aucune charge n'est récupérable en matière de recyclage ou de compostage des déchets, ou encore en termes de récupération des eaux pluviales, alors que les objectifs gouvernementaux de développement durable sont ambitieux ;
- Alors que dans les constructions récentes, les visiophones sont venus remplacer les interphones, idem, ces textes sont muets...

Pour ces mêmes logements, la sortie du locataire serait apaisée grâce à l'adoption d'une grille de vétusté unique applicable au secteur privé. Ce référentiel commun, contractualisé avec les associations de consommateurs agréées œuvrant dans le logement, permettrait d'éviter les conflits inhérents aux retenues sur les dépôts de garantie, principal point d'achoppement dans les relations entre les locataires et leurs propriétaires.

⇒ Propositions :

Dépoussiérer et moderniser les listes des charges et des réparations locatives afin de les adapter aux nouvelles réglementations, aux évolutions technologiques, au développement durable et aux besoins de sécurisation des occupants.

Adopter une grille de vétusté pour le parc privé.

² Décret n° 87-713 du 26 août 1987 pour les charges récupérables et n° 87-712 pour les réparations locatives du 26 août 1987.

FLUIDIFIER L'OFFRE LOCATIVE EN ZONE D'HABITAT INDIGNE

⇒ Objectif :

Lever l'obligation qui pèse sur les bailleurs d'obtenir une autorisation préalable ou de déclarer la mise en location de leurs biens situés en secteurs d'habitat indigne.

La loi ALUR permet aux EPCI et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques, des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une déclaration (art. L. 634-1 du CCH) ou d'une autorisation préalable (art. L. 635-1 du CCH).

Le régime de la déclaration de mise en location oblige les propriétaires à déclarer à la collectivité la mise en location d'un bien dans les quinze jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat de location.

Le régime d'autorisation préalable de mise en location, autrement appelé permis de louer, conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable.

L'autorisation est délivrée dans le délai d'un mois.

L'autorisation ne peut pas être délivrée pour un logement situé dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

Si le logement est considéré comme « susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique », la demande pourra donner lieu à un rejet ou à une autorisation sous conditions de travaux ou d'aménagements.

Lorsque le logement est situé dans un secteur géographique d'habitat indigne, ou entre dans la catégorie des logements ou des ensembles immobiliers identifiés par la collectivité comme tel, et qu'il est géré par un professionnel de l'immobilier soumis aux dispositions de la Hoguet (n° 70-9 du 2 janvier 1970), les régimes de déclaration de mise en location ou de permis de louer sont inutiles et redondants.

Ces professionnels sont garants de l'obligation qui pèse sur leurs bailleurs mandants de délivrer des logements décents, qui assurent la sécurité physique et la santé des occupants. Certes, la non-décence ne doit pas être confondue avec l'habitat indigne qui recouvre les logements insalubres, les locaux où le plomb est présent (saturnisme), les immeubles menaçant ruine, les habitats précaires, et dont la suppression ou la réhabilitation relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires et les préfets.

Aucun administrateur de biens, digne de détenir une carte professionnelle, ne dispose dans son portefeuille de gestion de logements susceptibles de tomber sous le coup d'un arrêté d'insalubrité, au risque de voir sa responsabilité exclue de son assurance RCP et lui faisant prendre le risque de poursuites pénales. Chacun sait que l'intermédiation par un professionnel est un facteur de sécurisation des locataires, des propriétaires et des pouvoirs publics.

Afin de fluidifier l'offre de logements en zone d'habitat indigne, les propriétaires doivent pouvoir être dispensés des obligations d'autorisation et de déclaration de louer, lorsque leurs biens sont gérés par un administrateur de biens soumis aux dispositions de la loi Hoguet et dont le mandat de gérance est en cours de validité.

Propositions de modification des articles L. 634-1 et L. 635-1 du CCH :

- A la fin de l'article L. 634-3 du CCH, ajouter un alinéa ainsi rédigé :

« Les propriétaires dont les logements sont gérés par un administrateur de biens soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, et dont le mandat est en cours de validité, sont dispensés de la déclaration de mise en location, pour toute nouvelle location consentie pendant la durée de validité de ce mandat. Au terme du mandat de gestion, pour quelle que cause que ce soit, l'administrateur de biens en informe la collectivité concernée. »

- A la fin de l'article L. 635-4 du CCH, ajouter un alinéa ainsi rédigé :

« Les propriétaires dont les logements sont gérés par un administrateur de biens soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, et dont le mandat est en cours de validité, sont dispensés de l'autorisation de louer pour toute nouvelle location consentie pendant la durée de validité de ce mandat. Au terme du mandat de gestion, pour quelle que cause que ce soit, l'administrateur de biens en informe la collectivité concernée.»



PROPOSITION EN FAVEUR D'UN STATUT DU BAILLEUR PRIVÉ

Le constat :

- **67 % des ménages sont éligibles au logement social HLM**
- **17 % seulement sont logés dans le parc public social HLM**
- **50 % des ménages éligibles à un logement social HLM sont logés dans le parc privé**

Le parc locatif privé français compte 4,8 millions de bailleurs privés. Ces acteurs du logement ne disposent d'aucun statut véritable, pourtant nécessaire à la mise en œuvre d'une politique d'offre de logements pour nos concitoyens.

Par ailleurs, le nombre de demandeurs de logements publics sociaux ne cesse de croître. Cette pénurie de logements ainsi que le faible taux de rotation constaté dans ce parc font des personnes les plus précaires les premières victimes d'un manque de logements adaptés.

L'insuffisance de l'offre de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé renforce cette situation. Notre économie souffre de l'absence d'un dispositif véritablement incitatif pour les bailleurs privés.

La proposition : le statut du bailleur privé

Alors, pour assurer une offre locative privée durable et pérenne, nous proposons que le bailleur privé soit reconnu comme un véritable « acteur économique » au moyen d'un dispositif simple.

En sa qualité de « **producteur de services** » mis à la disposition des locataires, comme toute entreprise, cela passe par la reconnaissance d'un patrimoine locatif affecté à ce statut.

⇒ **Comme tout acteur économique, le bailleur privé mérite la reconnaissance de l'amortissement de son investissement.**

Reconnaître un véritable statut au bailleur privé ne doit pas être associé à la création d'une « *énième* » niche fiscale. Comme tout acteur économique qui réalise un investissement, et des dépenses pour le conserver, comme toute immobilisation corporelle d'une entreprise, il convient de reconnaître que le logement locatif privé est amortissable.

Cette proposition repose sur un régime de déduction au titre de l'amortissement fiscal sur trois niveaux d'amortissement, proportionnels aux niveaux des loyers pratiqués : logements locatifs privés à loyers libres, logements locatifs privés à loyers intermédiaires, logements locatifs privés à loyers sociaux.

L'assiette de l'amortissement, égale à 80 % de la valeur du bien, est constituée :

- par le prix d'acquisition du bien, en cas d'acquisition à titre onéreux majoré du taux de l'érosion monétaire ;
- par la valeur vénale du bien (évaluation externe) dans le cas d'une acquisition à titre gratuit.

Le dispositif peut concerner tous les bailleurs personnes physiques et tous les types de logements :

- logements neufs ou dans la prolongation éventuelle du dispositif Pinel ;
 - logements existants, acquis à titre onéreux ou à titre gratuit ;
 - logements dans le stock du patrimoine du bailleur.
-
- **En faveur de l'offre locative à loyers libres** : un amortissement « socle » de 2 % par an.

 - **En faveur de l'offre locative à loyers intermédiaires** : un amortissement « renforcé » de 4 % moyennant l'engagement de louer pendant une durée minimale (six à neuf ans minimum) en respectant le plafond de loyer et de ressources des logements intermédiaires (plafonds du dispositif Pinel).

 - **En faveur de l'offre locative à loyers sociaux** :
 - un « suramortissement » de 6 % moyennant l'engagement de louer pendant une durée minimale (six à neuf ans minimum) en respectant le plafond de loyer et de ressources des logements loués sous le régime du prêt locatif social (PLS) ;
 - un « suramortissement » de 8 % moyennant l'engagement de louer pendant une durée minimale (six à neuf ans minimum) en respectant le plafond de loyer et de ressources des logements loués sous le régime du prêt locatif à usage social (PLUS).

Le traitement fiscal des travaux déductibles dans le statut du bailleur privé

- **Les dépenses de réparation et d'entretien :**

Ces dépenses sont celles qui ont pour objet de maintenir ou de remettre en état un immeuble afin d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Quel que soit le régime d'amortissement attaché au bien (socle, renforcé, suramortissement), ces dépenses restent déductibles du revenu brut foncier dans les conditions actuelles.

- **Les dépenses de rénovation énergétique :**

La rénovation énergétique du parc locatif privé existant doit rester une priorité.

Pour les dépenses actuellement éligibles au crédit d'impôt pour la transition énergétique accordé aux propriétaires occupants et aux locataires, celles réalisées par un bailleur privé sont déductibles du revenu brut foncier sous la forme d'un amortissement sur trois ans, quel que soit le régime d'amortissement attaché au logement.

- **Les dépenses d'amélioration :**

Ces dépenses sont celles qui ont pour objet d'apporter à un immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de cet immeuble.

En faveur de l'amélioration du parc locatif privé existant, ces dépenses sont amortissables sur cinq ans, quel que soit le régime d'amortissement attaché au logement.

- **Les dépenses d'agrandissement :**

Ces dépenses ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants. Elles permettent une meilleure adaptation de la taille des logements à la demande locative ou à la taille de la famille locataire du logement au moment de leur réalisation.

Elles suivent le même régime de déduction au titre de l'amortissement que le logement auquel elles se rattachent, soit :

- **2 %** par an pour les logements loués en **loyer libre** ;
- **4 %** par an pour les logements loués en **loyer intermédiaire** ;
- **6 %** par an pour les logements loués en **loyer social (PLS)** ;
- **8 %** par an pour les logements loués en **loyer à usage social (PLUS)**.

Le traitement fiscal des déficits fonciers dans le statut du bailleur privé

Corrélativement à l'amortissement des dépenses de rénovation énergétique, d'amélioration et d'agrandissement, le plafond relatif au report des déficits fonciers constatés (hors intérêts des emprunts) sur le revenu global du contribuable de 10 700 € doit être déplafonné.

Ce plafond est actuellement considéré comme un frein ; il bride les investissements réalisés en faveur de l'amélioration du parc locatif privé.

Le traitement de la plus-value immobilière de cession dans le statut du bailleur privé

La plus-value est calculée par différence entre le prix de vente et la valeur nette comptable (prix d'acquisition auquel s'ajoutent les investissements complémentaires, dont on retranche les différents amortissements constatés).

En faveur de l'offre locative à loyers maîtrisés (loyers intermédiaires, loyers sociaux), la plus-value constatée à la vente doit être exonérée d'impôt sur le revenu, quelle que soit la durée de détention du bien, sous conditions cumulatives :

- la cession est constatée après la période minimale d'engagement de louer ;
- les fruits de la vente sont réinvestis dans un nouvel investissement à loyers maîtrisés.

Les avantages du statut du bailleur privé pour les collectivités territoriales

Certaines communes, en fonction de leur taille et de leur localisation, sont soumises à la loi SRU et doivent atteindre 20 ou 25 % de logement sociaux d'ici 2025. Si la plupart de ces communes sont déjà conformes à cette obligation, plus de 1 200 sont en déficit de logements sociaux.

Participant à une offre locative sociale, tous les logements du parc privé loués à un niveau de loyer inférieur ou égal au plafond de loyer du PLS méritent d'être comptabilisés dans le quota des logements sociaux dits « SRU ».

Ce qui importe en matière d'offre de logements à loyers sociaux, ce n'est pas la qualité du bailleur (privé ou social), c'est le niveau de loyer auquel le logement est loué et le niveau de ressources des locataires qui occupent ce logement.

Merci et à bientôt,

Jean-Marc TORROLLION

Président de la FNAIM



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER
129, RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ
75008 PARIS
TÉL.: 01 44 20 77 00

RESTEZ INFORMÉ DE L'ACTUALITÉ
DE LA FÉDÉRATION NATIONALE
DE L'IMMOBILIER AVEC
LES RÉSEAUX SOCIAUX

 www.facebook.com/FNAIM

 www.twitter.com/FNAIM

www.fnaim.fr