



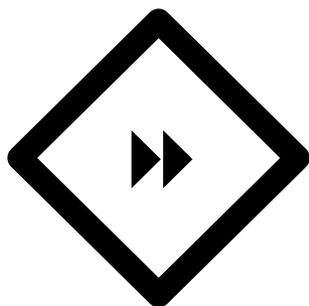
| AGIR POUR LE LOGEMENT |

**Congrès de l'Immobilier FNAIM**

**POINT PRESSE**

**15 décembre 2015**

**LOIS ET DÉCRETS**



# LOIS ALUR / HAMON / MACRON

2015 : DÉCRETS PARUS

2016 : EN PRÉPARATION ET À VENIR

**Jean-François BUET**  
**Président fédéral**



# LOI HOGUET : DÉCRETS PARUS

- ▶ **Code de déontologie (décret 28 août 2015)**  
inspiré du Code Éthique et Déontologie FNAIM
- ▶ **RCP agents commerciaux (décret 29 juin 2015 et arrêté 1<sup>er</sup> juillet 2015)**  
entrée en vigueur 1<sup>er</sup> octobre 2015  
montant minimum : 75 000 €/an
- ▶ **Cartes professionnelles et modalités de délivrance par les CCI (décrets 19 juin 2015)**  
entrée en vigueur : 1<sup>er</sup> juillet 2015  
durée validité : 3 ans
- ▶ **Mandats et clause pénale (décret 24 juin 2015)**  
entrée en vigueur : 1<sup>er</sup> juillet 2015  
au + égale au montant des honoraires  
droit à dommages et intérêts pleinement reconnu  
communiqué presse FNAIM 30 juin 2015



# LOI HOGUET : DÉCRETS À PARAÎTRE

- ▶ **Formation professionnelle continue des titulaires de cartes et de leurs collaborateurs** ▶ **ACTION FNAIM**
  - date prévisionnelle : décembre 2015
    - **entrée en vigueur : en principe 1<sup>er</sup> janvier 2016**
  
- ▶ **Commission de contrôle des activités loi Hoguet**
  - pas de date prévue / concertation interrompue...
  
- ▶ **Garants financiers et procédures de contrôles internes, référentiels, suivi des risques** > pas à l'ordre du jour...



# COPROPRIÉTÉ : DÉCRETS PUBLIÉS

▶ **Contrat type de syndic** (décret 26.03.2015) ▶ **ACTION FNAIM**

Un contrat type « tout sauf » de 15 pages, peu lisible par le consommateur...  
> **entrée en vigueur 1<sup>er</sup> /07/2015**

- Communiqué presse FNAIM mars 2015
- Courrier FNAIM au ministère sur pluralité de coûts horaires des prestations pratiquées par certains syndicats (27/08/2015)

▶ **Copropriétés en difficulté** (décret 26.03.2015) ▶ **ACTION FNAIM**

Réforme des procédures judiciaires applicables à ces copropriétés,  
Mandataire ad hoc et administrateur provisoire diplômés master  
Compétence avérée des syndicats professionnels oubliée...  
> **entrée en vigueur 19/08/2015**

- Communiqué presse FNAIM 29/10/2015

▶ **Lettre recommandée électronique (décret 21.10.2015)**

Notifications et mises en demeure prévues par la loi et le décret peuvent être envoyées en LRE > **entrée en vigueur 24/10/2015**



# COPROPRIÉTÉ : DÉCRETS EN ATTENTE

- ▶ **Modalités consultation pièces justificatives des charges**
  - projet de décret en concertation > en vigueur 01/01/2016
  - applicable aux convocations aux AG appelées à connaître des comptes notifiés à compter de cette date.
- ▶ **Information des occupants des décisions prises en AG**
  - projet de décret en concertation > entrée en vigueur 01/01/2016
- ▶ **Immatriculation des syndicats de copropriété**
  - projet de décret en concertation / entrée en vigueur 31/12/2016
  - immatriculation par télédéclaration sur registre tenu par établissement public
  - courrier FNAIM au ministère le 20/10/2015 pour demander l'intégration d'une passerelle dans les logiciels des syndics
- ▶ **Plafond honoraires état daté : pas à l'ordre du jour...**
- ▶ **Contenu de la fiche synthétique : pas à l'ordre du jour...**
- ▶ **Compétences pour réaliser un diagnostic technique global : pas à l'ordre du jour...**



# LOI 1989 : DÉCRETS PARUS

**Rappel : les observatoires des loyers et la transmission des données par les professionnels > décret 01.08.2014**

► **En découlent :**

- Arrêtés agrément « observatoire local des loyers »
  - OLAP pour commune de Paris le 22 décembre 2014
  - ADIL Nord pour commune de Lille le 25 mars 2015 ► **ACTION FNAIM**
  - ADIL Orne pour CU d'Alençon de 36 communes le 4 mai 2015 (pas zone tendue)



# LOI 1989 : DÉCRETS PARUS

## ▶ En découlent (suite):

- Décret relatif à la mise en œuvre de l'encadrement des loyers (décret 10.06.2015) ▶ **ACTION FNAIM**

Fixe les modalités de détermination des loyers de référence selon 3 critères :

- type de location (meublée ou non meublée)
- nombre de pièces principales
- époque de construction

Fixe les conditions d'application du complément de loyer

- ## ▶ Arrêté fixant les loyers de référence sur Paris (25.06.2015) ▶ **ACTION FNAIM**



# LOI 1989 : DÉCRETS PARUS

---

- ▶ **Baux types et notice explicative**
  - locations vides et meublées
    - décret 29.05.2015 : entrée en vigueur 01.08.2015
  
- ▶ **Liste mobilier logement loué meublé**
  - décret 29.05.2015 : entrée en vigueur 01.09.2015
  
- ▶ **Pièces justificatives locataires et cautions**
  - décret 05.11.2015 : entrée en vigueur 08.11.2015



# LOI 1989 : DÉCRETS EN ATTENTE

- ▶ **Vétusté : modalités de prise en compte**
  - travaux en cours en CNC
- ▶ **EDL : méthodologie pour en établir un**
  - travaux en cours en CNC
  - sur support papier ou électronique
- ▶ **Majoration 10 % prime assurance souscrite par bailleur pour compte du locataire**
  - présentation en CNC
- ▶ **Décence logement colocation baux multiples, pas à l'ordre du jour...**
- ▶ **Diagnostics amiante et installation intérieure électricité et gaz**  
travaux en cours au ministère pour décret à paraître début 2016  
et application entre 2018 et 2020



# LOI ALUR : VENTE DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ

## ORDONNANCE DE SIMPLIFICATION

- ▶ **Publiée 28 août 2015 > Entrée en vigueur : 29 août 2015**

## CE QUE LA FNAIM A OBTENU :

- ▶ **Remise dématérialisée** avec OK écrit de l'acquéreur
- ▶ **Simplification pour les lots annexes** : pas de PV d'AG, pas de carnet d'entretien, pas de DTG de l'immeuble, pas de notice d'information
- ▶ **Simplification si acquéreur est déjà propriétaire dans la copropriété** : seulement les informations financières
- ▶ **Informations financières** : pas d'actualisation, celles communiquées à la dernière AG suffisent.

**ARRÊTÉ SUR INFORMATIONS FINANCIÈRES : en attente  
FNAIM opposée au projet d'arrêté**



# LOI HAMON ET LOI MACRON...

## DÉMARCHAGE, VENTE IMMEUBLE

- ▶ **Contrats vente immeuble et de location signés hors établissement ou à distance ne sont plus soumis au délai de rétractation de 14 jours Hamon**
- ▶ **Mais, le délai de rétractation « SRU » est porté à 10 jours**
  - entrée en vigueur : 8 août 2015
- ▶ **Si mandat signé « hors établissement » ou « à distance »**
  - délai rétractation de 14 jours maintenu



# LOI MACRON : MISE EN CONCURRENCE DES SYNDICS

## ▶ Avec ALUR

- Effectuée par le conseil syndical, sauf si le marché local ne permet pas la mise en concurrence
- À chaque fois que l'AG doit voter la désignation d'un syndic
- Avec possibilité pour chaque copropriétaire de proposer le contrat d'un autre syndic

## ▶ Avec Macron (loi du 06/08/2015)

- Effectuée par le conseil syndical, même si le marché local ne permet pas la mise en concurrence
- Tous les 3 ans « avant la tenue de la prochaine AG qui doit voter sur la désignation d'un syndic »
- Sauf si AG annuelle qui précède dispense le conseil syndical
- Toujours possible pour chaque copropriétaire de proposer un autre syndic



# LOI MACRON : MISE EN CONCURRENCE DES SYNDICS

## QUESTIONS

- Quel est le point de départ du délai de 3 ans ?
- Et si ce délai ne coïncide pas avec l'AG, qui doit voter sur la désignation d'un syndic ?
- Comment faire lorsque le syndic est nommé pour 2 ans ?

FNAIM en attente de réponses du ministère /  
courrier du 26/08/2015



## AUTRES ACTIONS

---

- ▶ **Loi de 1989 et la protection des locataires âgés de plus de 65 ans :**
  - l'article 15 renvoie au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés
  - Il en existe plusieurs... lequel faut-il retenir ?
  
- ▶ **ACTION** : la FNAIM a fait poser une question ministérielle par un député.



## AUTRES ACTIONS

---

- ▶ **PLF 2016 et franchise d'impôt de 5 000 € sur les BIC des particuliers tirés de leurs activités sur des plateformes**
  - condition : la déclaration de revenus doit passer par la plateforme
  - sont concernées les locations de logements meublés
  - motif : ces revenus sont rarement contrôlés et imposés
  
- ▶ **ACTION** : la FNAIM a saisi des députés d'une proposition d'amendement de suppression (inégalité de traitement devant l'impôt, distorsion de concurrence).



| AGIR POUR LE LOGEMENT |

## **FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER**

129 rue du Fbg Saint-Honoré

75008 Paris

Tél.: 01 44 20 77 00

---

### **CONTACT PRESSE**

#### **Galivel et Associés**

Carole Galivel

21-23, rue Klock – 92110 Clichy

Tél. : 01 41 05 02 02 – Fax : 01 41 05 02 03