

LOI BOUTIN NOUVELLES MESURES POUR LE LOGEMENT

A la suite des réformes récentes visant à lutter contre l'insuffisance de l'offre de logements et contre l'exclusion, de grandes mesures concernant les politiques publiques de l'habitat, l'urbanisme et l'offre foncière ont été adoptées dans le cadre de la loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE), dite « loi Boutin ».

Mais cette loi de portée très large affiche l'ambition de « libérer l'offre de logements et de rétablir le bon fonctionnement de la chaîne du logement ». Elle touche ainsi tous les secteurs du logement, y compris le parc locatif privé et la copropriété. Au fil du parcours législatif, le projet initial s'est étoffé d'une centaine d'articles supplémentaires, apportant de multiples retouches aux textes existants, et plus de 80 décrets d'application sont attendus.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

La loi Boutin et la copropriété

Au gré de l'examen de plus de 1 000 amendements, la loi du 25 mars 2009 contient plusieurs dispositions « relatives à l'amélioration du fonctionnement des copropriétés » dont certaines apportent de nouvelles modifications à la loi du 10 juillet 1965 régissant le statut des copropriétés.

- En cas de **vente de lots de stationnement séparément des lots d'habitation**, le règlement de copropriété pourra prévoir l'obligation d'informer les copropriétaires sur la possibilité de devenir propriétaire dans les 2 mois.
- L'**injonction de ravalement de façade** sera notifiée par la commune au syndicat des copropriétaires et non plus à chaque copropriétaire individuellement. Les copropriétaires en seront informés par le syndic.
- La **suppression du poste de concierge** et la vente de la loge pourront être décidées à la majorité de l'article 26 au lieu

de l'unanimité, « sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble ».

- Le calendrier de **mise aux normes totale des ascenseurs** est officiellement repoussé ; les dates butoir figurant dans la loi sont ainsi reportées à fin 2015 et fin 2020.
- Instaurée par la loi SRU pour une durée limitée, la simplification des règles d'**adaptation du règlement de copropriété** aux évolutions législatives et réglementaires est maintenant péren-

nisée (décisions à une majorité assouplie et fiscalité favorable).

- Par ailleurs, la loi précise que les **honoraires spécifiques du syndic pour travaux** doivent être votés lors de la même assemblée générale et à la même majorité que les travaux ; les petits travaux inclus normalement dans le budget ne peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.
- D'autres mesures concernent le traitement des **copropriétés en difficultés** avec, en particulier, la création d'une procédure d'alerte préventive prévoyant une obligation d'information du Tribunal de grande instance et la désignation d'un mandataire ad hoc lorsque, à la clôture des comptes, le montant des impayés dépasse 25% des dépenses courantes et hors budget.



RDV au prochain salon de la copropriété !

Notez les dates du prochain salon de la copropriété
les 7, 8 et 9 octobre 2009.

Toute notre équipe aura le plaisir de vous y retrouver !

De nouvelles dispositions pour les bailleurs

L'interdiction de cumuler caution et assurance loyers impayés

Après la réduction à un mois du dépôt de garantie, une nouvelle mesure interdit au propriétaire bailleur d'exiger la caution solidaire d'un tiers lorsqu'il souscrit une assurance garantissant les obligations locatives (assurance loyers impayés ou GRL).

La participation des locataires aux travaux d'économie d'énergie

Une contribution financière pourra être demandée au locataire en plus du loyer lorsque le propriétaire a financé des travaux d'économie d'énergie dans le logement ou dans les parties communes de l'immeuble. Cette contribution sera limitée à quinze ans et son montant, fixe et non révisable, ne pourra être supérieur à la moitié du montant de l'économie d'énergie estimée.

Après le crédit d'impôt accordé aux bailleurs par la loi de finances pour 2009, cette mesure devrait inciter les propriétaires à réaliser rapidement les travaux d'isolation thermique dans les logements.

Pour l'information et la sécurisation du locataire

- Désormais, tout nouveau contrat de bail doit obligatoirement mentionner la surface habitable du logement. Cette mesure n'est pas applicable aux baux en cours.
- La remise sur un compte bloqué d'une somme d'argent par le candidat locataire est désormais, comme le dépôt de garantie, limitée à un mois de loyer ; elle n'interdit pas la mise en place d'une garantie bancaire.
- En cas de mutation (vente, succession ou legs) d'un logement occupé, l'obligation de restituer le dépôt de garantie au locataire en fin de bail incombe au nouveau propriétaire.
- La quittance doit être « transmise » gratuitement au locataire qui en fait la demande, ce qui inclut l'envoi sans frais.

S A F A R
TRANSACTION



Notre service de transaction, vente et location Une réponse globale à vos projets immobiliers.

- visite des lieux
- estimation de la valeur locative ou vénale
- recherche de locataires ou acquéreurs (publicité, relationnel, Internet, mailings)
- traitement des candidatures ou négociation
- obtention des différents diagnostics obligatoires (plomb, amiante, termites, risques technologiques, performance énergétique)
- accompagnement lors de la vente chez le Notaire
- rédaction des baux, état des lieux

CONTACTS :

Edmond Emsellem
01 58 05 48 44
emsellem@safar.fr

David Emsellem
06 22 79 03 12
emsellem@safar.fr

UNIS 21 : Un concours pour les éco-copropriétés

L'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS) lance le premier concours national dédié aux copropriétés sur le thème du développement durable et des initiatives éco-responsables.

Appelé « *UNIS 21 garantisiez votre éco-copropriété* » ce concours annuel a pour ambition de sensibiliser les copropriétaires aux enjeux environnementaux et de les aider dans leur démarche afin de les amener à fixer eux-mêmes, pour leur immeuble, leurs propres objectifs de développement durable et par conséquent anticiper les contraintes de demain. Il devrait ainsi contribuer à faire évoluer

les mentalités et généraliser les « bonnes pratiques » au sein des copropriétés.

Pour participer, la copropriété devra réaliser une ou plusieurs actions d'optimisation autour des 7 thématiques proposées.

Les « éco-copropriétés » les plus exemplaires se verront décerner fin 2010 des labels d'or et d'argent. **Pourquoi pas la vôtre ?**

Quand la loi simplifie le droit...

La loi du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures introduit quelques améliorations ou modifications dans la loi du 10 juillet 1965 qui sont entrées en vigueur le 14 mai 2009.

- Le partenaire pacsé du copropriétaire peut être membre du conseil syndical, de même que l'usufruitier.
- Le copropriétaire qui a vu ses droits reconnus en justice est automatiquement exclu de toute participation au titre des frais de procédure.
- L'accès aux parties privatives ne peut être refusé par un copropriétaire pour la réalisation de travaux de sécurité décidés en assemblée générale, par exemple la mise en place d'interphones.

Par ailleurs, la vente de biens en indivision est désormais autorisée si les deux tiers des indivisaires en font la demande devant notaire, même si un ou plusieurs autres indivisaires s'y opposent ou ne font pas connaître leur position. Dans ce cas, la vente peut être autorisée par le tribunal de grande instance si elle ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

www.safar.fr

S A F A R
ADMINISTRATEUR DE BIENS

12, avenue de la Grande Armée
75017 Paris

Tél : 01 58 05 40 00

Fax : 01 42 67 98 65

E-mail : gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr

Transaction : 01 58 05 48 44

Olivier SAFAR - osafar@safar.fr

Patrick SAFAR - psafar@safar.fr

Tél. : 01 58 05 40 00

Fax : 01 42 67 98 65

CABINET FINORGEST

16, rue de Logelbach - 75017 Paris

Tél. : 01 56 99 99 99

Fax : 01 56 99 99 98

finorgest@safar.fr

CABINET SAFAR - AGENCE MONCEAU

Anciennement HOCHÉ GESTION

2 bis, rue de Logelbach - 75017 Paris

Tél : 01 40 54 66 00 - Fax : 01 40 54 01 02

hochegestion@safar.fr

Service Vente

Tél : 06 11 07 89 49 - Fax : 01 56 99 99 98

E-mail : ssafar@safar.fr

FINORGEST

AGENCE D'AULNAY

28, avenue Dumont - 93600 Aulnay-sous-Bois

Tél : 01 48 66 60 16 - Fax : 01 48 79 04 29

finorgest-aulnay@safar.fr

CABINET CADOT BEAUPLET

63, rue André-Joineau

93310 Le-Pré-Saint-Gervais

Tél. : 01 48 45 88 62 - Fax : 01 48 45 71 96

cadot-beauplet@safar.fr

Service Immobilier d'Entreprise

Tél : 01 40 68 75 00 - Fax : 01 56 99 99 98

E-mail : bureau@safar.fr