

LE CODE DE DÉONTOLOGIE

Les professionnels de l'immobilier doivent désormais respecter le code de déontologie prévu par l'article 24 de la loi ALUR, dont le décret du 28 août 2015 donne le détail en 12 articles. L'objectif est **d'assurer le respect de bonnes pratiques professionnelles par tous les acteurs de l'immobilier**. Le code impose des obligations de probité, de moralité, de transparence et de loyauté. Tout manquement à ces règles exposera le contrevenant à des sanctions disciplinaires prononcées par la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières.

La formation des collaborateurs est une priorité du Groupe SAFAR depuis plus de 20 ans. En effet, nous estimons que la compétence et l'éthique professionnelle sont indispensables pour exercer nos activités dans des conditions conformes aux intérêts de nos clients et donner la meilleure image de nos métiers. Ces valeurs sont profondément ancrées dans notre culture, elles nous ont permis, au fil du temps, de construire une relation de confiance solide et durable avec nos clients.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

La loi Macron et la gestion de vos biens locatifs

PRATIQUE : UN NOUVEAU MODE DE PAIEMENT À VOTRE DISPOSITION

A partir du 1^{er} janvier 2016, le Groupe SAFAR met à votre disposition un TIP de nouvelle génération qui vous permettra de payer en utilisant tout simplement votre smartphone.

Le nouveau TIP comporte un QR Code qu'il vous suffit de flasher. Ce mode de règlement est associé à la plate-forme SEPALIA permettant le déclenchement d'ordres de prélèvement conformes à la norme SEPA.

En application de la loi ALUR, le contrat type de location et les nouvelles modalités d'encadrement des loyers sont entrés en vigueur au 1^{er} août 2015. A cette date, il ne restait qu'à préciser le contenu de l'état des lieux.

Cependant, la loi Macron publiée le 7 août 2015 a apporté quelques clarifications importantes.

Le préavis réduit à un mois dont bénéficient les locataires en zone tendue s'applique quelle que soit la date de signature du bail.

Le contrat de location doit mentionner le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire si celui-ci a quitté le logement depuis moins de dix-huit mois.

La faculté accordée au locataire de demander à compléter l'état des lieux ne concerne que l'entrée dans le logement.

En matière de colocation, la loi Macron précise que les époux ou les partenaires liés par un pacs au moment de la conclusion initiale du contrat de location sont considérés comme locataires et non pas colocataires. La loi précise également les conditions d'extinction

de la solidarité mettant fin à l'engagement de caution.

En cas de mise en copropriété d'un immeuble d'habitation ou à usage mixte comprenant au moins cinq logements, les baux en cours sont automatiquement prorogés.

En cas d'acquisition d'un logement en cours de bail, la possibilité pour le bailleur de donner congé au locataire est encore plus encadrée qu'auparavant.

Enfin, la protection des locataires de plus de 65 ans aux ressources modestes est étendue aux locataires ayant à leur charge une personne de plus de 65 ans vivant dans le même logement si le montant cumulé des ressources du foyer est inférieur aux plafonds en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés.

LA COPROPRIÉTÉ ENFIN À L'HEURE DE LA DÉMATÉRIALISATION

Bonne nouvelle, le décret du 21 octobre 2015, paru au journal officiel le 23 octobre, autorise officiellement l'utilisation de la lettre recommandée électronique avec accusé de réception comme mode de notification et de mise en demeure des copropriétaires qui auront accepté le système. Cela nécessite bien sûr un temps d'adaptation au niveau informatique, mais les copropriétaires pourront d'ores et déjà télécharger sur le site SAFAR le modèle à remplir pour accepter la dématérialisation. Il vous suffira de cocher le document, de le valider, de l'imprimer et de l'envoyer par courrier recommandé AR ou RAR numérique.

L'individualisation des frais de chauffage

Avant le 31 mars 2017, les immeubles à usage principal d'habitation pourvus d'un chauffage collectif devront, lorsque cela est techniquement⁽¹⁾ et économiquement possible, comporter une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur utilisée par logement afin d'en maîtriser le coût.

La loi de transition énergétique complète le dispositif en prévoyant l'obligation pour le syndic, à partir du 18 février 2016, de mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de l'individualisation des frais de chauffage et la communication des devis qui s'y rapportent.

Toutefois, l'installation de répartiteurs de frais de chauffage n'est pas obligatoire pour les immeubles collectifs dont la consommation de chauffage est inférieure aux seuils fixés par l'arrêté du 27 août 2012, soit 150 kWh/m²SHAB/an ou 190 kWh/m²SHAB/an selon le cas.

La loi précise que l'installation incombe au propriétaire ou au syndic des copropriétaires et prévoit un dispositif de contrôle et une sanction pécuniaire en cas d'infraction.

⁽¹⁾ Il n'est par exemple pas possible de mesurer la chaleur individuellement pour les immeubles à chauffage au sol, à chauffage à vapeur, à chauffage par air.

Gardiens d'immeubles : encore des nouveautés

Après la mise en place des régimes obligatoires de prévoyance/santé pour tous les salariés des syndicats de copropriétaires, la réglementation évolue encore. Elle renforce les dispositifs de prévention des risques et de la pénibilité au travail. La classification des postes des gardiens est réformée.

Une évaluation actualisée des risques professionnels

En tant qu'employeur, le syndic des copropriétaires doit évaluer les risques éventuels et prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer la sécurité et protéger la santé de ses salariés. Pour répondre à cette obligation du Code du travail, le syndic élabore un **Document Unique d'Evaluation des Risques (DUER)**, qui recense l'ensemble des risques pour la santé et la sécurité du personnel dans la copropriété.

Le DUER, qui doit être mis à jour annuellement et porté à la connaissance du salarié, identifie les **risques attachés à la fonction**. Depuis le 1^{er} janvier 2015, votre syndic doit le compléter par une **fiche individuelle** établie pour chaque salarié et qui sera jointe à son dossier médical.

Nouveau en 2015, le compte pénibilité

La loi sur les retraites du 9 novembre 2010 a créé un **compte personnel de prévention de la pénibilité** qui suit le salarié tout au long de sa carrière professionnelle. Les salariés exposés à certains facteurs de pénibilité acquièrent des points qu'ils pourront convertir en heures formation, en réduction du temps de travail ou utiliser pour la retraite. S'agissant d'une obligation de santé et sécurité au travail, la copropriété serait responsable pénalement en cas de manquement.

Une nouvelle classification des postes

L'avenant n° 86 à la convention collective signé le 12 février 2015 réforme les modalités de classification des emplois afin de revaloriser les métiers de gardiens, concierges et employés d'immeubles. Désormais, un coefficient remplace désormais les unités de valeurs ou les heures, mais les catégories A et B sont conservées. **Cette nouvelle classification permet une pesée du poste plus proche de la réalité, en fonction du poste et des compétences nécessaires** et non plus en fonction de la personne et de sa formation.

Les contrats en cours devront être mis en conformité avant le 1^{er} mars 2016. Chaque gardien sera reçu individuellement par un prestataire spécialisé pour un entretien professionnel qui permettra de définir le nouveau coefficient correspondant au poste.

Notre **Service Transaction** est à votre disposition !

Lisa Weis

Directrice du Développement Transaction

Tél. : 06 14 38 38 81

E-mail : lisa.weis@safar.fr

www.safar.fr

S A F A R
ADMINISTRATEUR DE BIENS

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél : 01 58 05 40 00
Fax : 01 42 67 98 65
E-mail : gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr

Olivier SAFAR - olivier.safar@safar.fr
Patrick SAFAR - patrick.safar@safar.fr

FINORGEST

49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél. : 01 56 99 99 99
Fax : 01 56 99 99 98
E-mail : finorgest@safar.fr

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
E-mail : fabrice.borocco@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
E-mail : finorgest-aulnay@safar.fr

Service Gestion Locative

Tél : 01 58 05 40 00 - Fax : 01 42 67 98 65
E-mail : pierre.quinto@safar.fr

Service Location - Ventes

Tél : 01 58 05 40 00
E-mail : pierre.quinto@safar.fr

Service Immobilier d'Entreprise

Tél : 01 40 68 75 00 - Fax : 01 56 99 99 98
E-mail : bureau@safar.fr