



CABINET J. RAIMON

ADMINISTRATION DE BIENS

VENTES – LOCATIONS

www.cabinet-raimon.com

Principaux indices

Période	IRL*	Variation annuelle en %
2e trim. 2013	124,44	+1,20%
1er trim. 2013	124,25	+1,54%
4e trim. 2012	123,97	+1,88%
3e trim. 2012	123,55	+2,69%
2e trim. 2012	122,96	+2,20%
1er trim. 2012	122,37	+2,24%
4e trim. 2011	121,68	+2,11%
3e trim. 2011	120,95	+1,90%
2e trim. 2011	120,31	+1,73%

* Pour la révision des loyers d'habitation

Période	ICC**	Variation annuelle en %
1er trim. 2013	1646	+1,79%
4e trim. 2012	1639	+0,06%
3e trim. 2012	1648	+1,48%
2e trim. 2012	1666	+4,58%
1er trim. 2012	1617	+4,05%
4e trim. 2011	1638	+6,84%
3e trim. 2011	1624	+6,84%
2e trim. 2011	1593	+5,01%

** Pour la révision des loyers commerciaux

Edition spéciale Loi sur le logement

Le projet de loi ALUR (pour l'Accès au logement et urbanisme rénové) a été adopté mardi 17 septembre 2013 par l'Assemblée Nationale, dans l'indifférence générale. Pourtant, il apporte de nombreuses modifications aux rapports locatifs et aux métiers de l'immobilier. Il reste plusieurs étapes avant son entrée en vigueur (vote au Sénat, censure éventuelle du Conseil constitutionnel, décrets d'application), mais le contenu de la réforme est désormais globalement connu.

Le voici pour l'essentiel. Cette réforme est nettement défavorable aux bailleurs et alourdit notablement les obligations à la charge des gestionnaires. Malgré ce contexte, comme toujours, nous veillerons à assurer notre mission, dans le respect de la loi et au mieux de vos intérêts.

La Garantie Universelle des Loyers

La loi instaure au 1er janvier 2016 une garantie universelle des loyers (GUL), censée protéger les propriétaires des impayés en se substituant à la caution. Le financement précis reste à déterminer, mais il devrait s'appuyer sur une cotisation, payée à parité par bailleurs et locataires, annoncée de l'ordre de 2 % du loyer. Une franchise est également évoquée.

Les analystes craignent un lourd dérapage du coût de la GUL, compte tenu de la déresponsabilisation des locataires et du risque d'explosion des impayés – sans oublier le nécessaire recrutement d'un nouveau corps de fonctionnaires pour l'agence publique qui sera chargée de percevoir cette taxe et de rembourser les propriétaires dont les locataires sont défaillants.

Le chemin est néanmoins encore long avant l'entrée en vigueur de ce mécanisme.

L'encadrement des loyers

Le texte encadre également les loyers dans les zones tendues, où la demande excède largement l'offre. Les préfets y fixeront chaque année par décret un loyer médian de référence, majoré de 20 %, au-delà duquel le propriétaire ne pourra pas aller. Un loyer plancher devrait également être instauré, inférieur de 30 % au loyer médian, en deçà duquel il pourra demander une hausse.

Un "complément de loyer exceptionnel" pourra s'ajouter au loyer de base, pour des logements particulièrement bien situés ou confortables. Le locataire pourra toutefois le contester auprès de la commission départementale de conciliation, dans les trois mois suivant la signature du bail.

La mise en location

Une liste exhaustive des documents que le bailleur peut exiger du locataire sera définie par décret, ainsi qu'un modèle type d'état des lieux et un bail type. Celui-ci devra intégrer de nouvelles clauses obligatoires :

- ✓ le loyer médian de référence et le loyer de référence médian majoré

Marchands de listes

Les marchands de listes ne devront proposer que des logements dont ils ont l'exclusivité, pour éviter de facturer des listes de biens déjà vendus par d'autres agences.

Syndics

En dehors du forfait annuel pour la gestion courante, les syndics ne pourront facturer des frais supplémentaires que pour certaines prestations particulières, définies par un décret.

Les syndics devront ouvrir un compte bancaire séparé pour chaque copropriété dont ils assurent la gestion et les éventuels intérêts produits par les fonds qui y seront déposés reviendront aux copropriétaires.

Déontologie et formation

Les professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, syndics) devront se soumettre à une obligation de formation continue et respecter un code de déontologie sous peine de sanctions disciplinaires, prononcées par des commissions de contrôle à créer.

correspondant au type de logement et définis par le Préfet ;

- ✓ le montant du dernier loyer acquitté par le précédent locataire, s'il a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail ;
- ✓ la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis le dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement de bail.

Le bail devra également comporter de nouvelles annexes :

- ✓ une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, ainsi qu'aux voies de recours qui leur sont ouvertes ;
- ✓ l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante ;
- ✓ un état de l'installation intérieure d'électricité dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

Frais de location

La loi interdit le partage des frais et honoraires de location et impose de les mettre à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des frais de réalisation de l'état des lieux et de rédaction du bail, qui restent partagés entre le bailleur et son locataire – mais seront plafonnés par décret.

Les congés : délais de préavis et restitution du dépôt de garantie

Le délai de préavis pour quitter son logement sera ramené à un mois dans les zones tendues (dont naturellement, Paris et l'Ile de France).

La rétention abusive du dépôt de garantie par le bailleur sera sanctionnée par le versement au locataire d'une pénalité par mois de retard de 10% du dépôt.

Locations meublées

Les logements meublés utilisés comme logement principal seront soumis aux mêmes obligations que les logements vides.

Logement indécents

Le propriétaire d'un logement indécents qui, à compter de la promulgation de la loi, refusera d'engager des travaux malgré les injonctions des pouvoirs publics devra payer une astreinte de 1.000 euros par jour de retard. En cas d'habitat insalubre, les allocations logement versées au bailleur seront consignées jusqu'à la réalisation des travaux nécessaires. En cas d'évacuation d'un immeuble insalubre sur décision du maire, le propriétaire devra assurer à ses frais l'hébergement des occupants.

Prévention des expulsions

Un nouvel article issu d'un amendement officialise la possibilité d'étendre, par arrêté préfectoral, la trêve hivernale du 15 octobre au 31 mars, "*lorsque les conditions climatiques locales prévisibles le justifient*" (contre du 1er novembre au 15 mars aujourd'hui).

La loi porte également de un à trois ans, le "*délai de grâce*" pour la mise en œuvre d'une décision d'expulsion, dès lors que l'occupant a engagé un recours Dalo.

Les délais de paiement d'une dette locative sont portés de deux à trois ans et le juge pourra soulever d'office certains moyens en cas, par exemple, de manquement de bailleur à l'obligation de décence du logement.