

## LOI ALUR : OÙ EN EST-ON ?

Après une première vague de changements entrés en vigueur dès la publication de la loi ALUR, il faut maintenant attendre les décrets d'application pour de nombreuses autres. Le principe en est connu, reste à découvrir les modalités pratiques. Désormais, le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières, composé de représentants des consommateurs et des professionnels de l'immobilier, donne un avis sur les textes en cours d'élaboration. Espérons que la concertation au sein du Conseil permettra d'aborder les nouvelles dispositions avec plus de pragmatisme et prendra mieux en compte la réelle valeur ajoutée de l'administrateur de biens. Espérons aussi que les décrets ne se feront pas trop attendre car l'incertitude juridique incite à l'attentisme, ce qui n'est pas, convenons-en, le meilleur moyen de résoudre la crise du logement...

En 2015, comme toujours, le Cabinet SAFAR veillera à préserver vos intérêts et vous adresse ses meilleurs vœux pour une année positive et sereine.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

## Les nouveautés de la loi ALUR prévues pour 2015

**Nous vous avons déjà présenté les premiers changements apportés par la loi ALUR dès mars 2014 ou différés à 2015 pour la gestion de la copropriété et les nouvelles règles en vigueur pour la gestion locative. Voici un bref panorama des prochaines échéances.**

### **Le compte bancaire séparé pour chaque copropriété**

A la date butoir du 25 mars 2015, toute copropriété de plus de 15 lots principaux aura son propre compte bancaire, un chéquier à son nom, des ordres de virements et des relevés bancaires individualisés qui faciliteront le suivi des opérations effectuées.

Le Cabinet SAFAR a déjà ouvert des comptes bancaires séparés pour toutes les copropriétés qui l'avaient décidé en assemblée générale et le fera d'ici le 25 mars 2015 pour toutes les autres ainsi que pour les nouvelles copropriétés entrées en gestion récemment.

### **L'obligation légale d'assurance**

Le syndicat des copropriétaires et tous les copropriétaires individuellement doivent s'assurer contre les risques de responsabilité civile. Nous avons négocié une proposition d'assurance « propriétaire non-occupant »

pour les bailleurs et rappelons qu'ils doivent transmettre une copie de l'attestation d'assurance à leur gestionnaire.

### **Le détecteur de fumée à la charge du propriétaire**

L'article 3 de la loi ALUR prévoit désormais que l'installation du détecteur avant le 8 mars 2015 est à la charge du propriétaire, donc du bailleur si le logement est loué. Nous avons également déjà fait une proposition aux propriétaires dont nous gérons les biens en location.

### **Le projet de contrat-type de syndic**

Désormais, le contrat de syndic sera établi sur le principe du « tout sauf » afin de limiter les facturations supplémentaires. Un décret en cours d'élaboration doit définir la liste des prestations particulières devant être incluses dans le forfait de gestion courante.

### **Le projet de bail-type et d'état des lieux**

De nouvelles mentions obligatoires seront exigées dans le contrat de location et dans les états des lieux, pour les locations vides ou meublées. Un décret est là aussi attendu pour définir les formulaires types.

### **L'encadrement des loyers à Paris**

Du fait de la difficulté de constituer des bases de données représentatives dans certaines agglomérations, l'encadrement des loyers pourrait ne pas être généralisé. L'OLAP, Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne a déjà demandé son agrément ministériel et présenté un zonage et des loyers médians pour Paris. Reste à venir le décret qui, comme les suivants, ne dépend que de la vitesse des prises de décisions de l'Etat.

## L'EXTERNALISATION DES ARCHIVES

Conservées par le syndic dans ses locaux ou confiées à un prestataire spécialisé, les archives de la copropriété ont un coût dont la facturation a souvent fait débat.

La loi ALUR exige désormais que la décision de confier les archives à une entreprise spécialisée **aux frais du syndic** soit soumise au vote de l'assemblée générale, à la **majorité de l'article 25**.

Le recours à une société d'archivage permet d'optimiser les conditions de conservation, de classement, de gestion et d'accès des documents de la copropriété. En cas de changement de syndic, la transmission des archives est également plus simple et plus sûre, ce qui évite tout risque de contentieux.

Le Cabinet SAFAR proposera donc à l'assemblée générale de se prononcer sur un contrat négocié avec une société spécialisée qui assurerait à la fois une gestion rigoureuse et sécurisée des documents et leur numérisation sous deux ans. Les archives de 2014 seraient ainsi disponibles en pdf dès 2016.

## LE PRÉLÈVEMENT SEPA 100 % EN LIGNE

Jusqu'à présent, la mise en place d'un prélèvement bancaire nécessitait de remplir un formulaire et de le renvoyer à votre gérant. Avec la **signature électronique en ligne**, le paiement se fait maintenant entièrement en ligne.

Cette nouvelle fonctionnalité est valable pour le prélèvement à la demande et le prélèvement à l'échéance permettant de régler les charges et les loyers. Le premier prélèvement nécessite un délai de mise en place d'environ 15 jours, le délai est ensuite réduit à 5 jours.

## Les nouvelles règles pour donner congé au locataire

En principe, lorsqu'il émane du bailleur, le délai de préavis applicable au congé donné au locataire est de six mois. Cependant, la loi ALUR impose des **règles plus strictes** au propriétaire pour la reprise du logement ou en cas d'acquisition d'un bien occupé.

En cas d'acquisition d'un bien occupé :

■ l'acquéreur ne peut délivrer **congé pour vente** qu'au terme du **premier renouvellement** du bail en cours ;

■ le **congé pour reprise** ne pourra être délivré qu'au terme du bail en cours ou, si le terme du bail intervient moins de deux ans après l'acquisition, après un délai de deux ans ; dans ce cas, l'acquéreur pourra récupérer le logement au plus tard au bout de quatre ans.

Par ailleurs, sous peine de nullité, le congé pour reprise doit désormais mentionner le lien de parenté entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise et le propriétaire doit justifier du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise du logement.

## Baux commerciaux : une liste limitative des charges récupérables

En application de la loi Pinel réformant les baux commerciaux, le décret du 5 novembre 2014 limite les charges qui peuvent être imputées au locataire.

Le propriétaire ne peut plus récupérer les dépenses relatives aux grosses réparations ou travaux de vétusté ou de mise en conformité. Sont exclus également les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers, les impôts, taxes et redevances dont le propriétaire est redevable (sauf la taxe foncière) ainsi que les dépenses relatives à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

### Interdiction des feux de cheminée

Selon la Direction régionale de l'environnement et de l'énergie (Drie), et contrairement à ce que montrent les études d'Airparif, le chauffage au bois polluerait autant que la circulation automobile.

**L'utilisation du bois comme combustible sera donc totalement interdite à Paris à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015** en vertu de l'article 31 de l'arrêté préfectoral n°2013 084 002 du 25 mars 2013. Cependant, seuls les feux de cheminée dans les foyers ouverts (par opposition aux inserts et aux poêles) seront interdits dans les autres communes de l'agglomération parisienne.

### Une complémentaire Santé et Prévoyance obligatoire pour les gardiens d'immeubles

**A partir du 6 juin 2015**, les salariés de la copropriété relevant de la Convention collective nationale des gardiens, devront bénéficier d'un régime complémentaire de Santé et Prévoyance.

Le régime de frais de santé (hospitalisation, soins courants, dentaire, optique) ne concerne que les salariés ayant au moins 2 ans d'ancienneté, le régime de prévoyance (décès, invalidité, arrêt de travail et rente éducation) concerne tous les salariés.

Les cotisations sont prises en charge à part égale par le salarié et par l'employeur, ce qui représentera une dépense supplémentaire pour la copropriété.