

## LOI ALUR, LA RÉFORME ANNONCÉE

A la lecture des commentaires qui accompagnent le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), une question vient à l'esprit : est-il judicieux de décourager à ce point les principaux acteurs de l'immobilier si l'on veut un jour résoudre la crise du logement ?

Ce projet de loi prétend notamment « rééquilibrer et réduire le coût du logement ». De fait, il est particulièrement favorable aux locataires au détriment des propriétaires bailleurs. Pour les copropriétaires, il est à craindre que les économies ne soient pas au rendez-vous alors que rien ne bouge du côté de la dématérialisation de l'envoi des convocations d'assemblée générale.

Certes, la loi Hoguet de 1970 sur les professions immobilières a besoin d'évoluer. Safar y est favorable et s'est impliqué dans ce sens. Mais le projet de loi minimise toute notion de service et ne reconnaît pas la valeur ajoutée, pourtant bien réelle, du professionnel qui apparaît à nouveau comme le bouc émissaire idéal.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

## Gros plan sur le projet de loi ALUR

**« Un besoin de réguler ». Sous cet intitulé, le projet de loi ALUR présenté le 26 juin 2013 rassemble une série de dispositions modifiant la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs. Quelques mesures modifient également la loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés.**

### Les incidences du projet de loi pour vous, copropriétaire

La suppression de toute possibilité de dispense de compte séparé pour la copropriété se répercutera au niveau des frais bancaires et va alourdir le travail des équipes comptables. Plus encore, elle va nécessairement générer des coûts supplémentaires dans la gestion des syndicats qui ont déjà beaucoup investi en formation et en logiciels pour s'adapter en permanence à toutes les évolutions et vont devoir le refaire à nouveau.

En ce qui concerne le contrat de syndic, la liste minimale des prestations de gestion

courante définie par l'arrêté « Novelli » de mars 2010 et respectée par Safar, fait place à une liste des frais particuliers déterminée par décret. Le principe est donc inversé : toutes les autres prestations seront réputées de gestion courante, incluses dans le forfait. Il y a là une approche minimaliste du travail du syndic, en contradiction avec la personnalisation des prestations et la transparence que nous avons toujours recherchées, car des prestations non récurrentes vont se retrouver forfaitisées chaque année. On peut donc craindre que cette réglementation ne serve à cautionner une dérive vers une gestion low cost.

### Les incidences à prévoir pour vous, propriétaire bailleur

Comme prévu, le projet de loi présente un nouveau mécanisme pour encadrer « durablement » les loyers dans les secteurs dits « tendus ». Par ailleurs, plusieurs nouveautés favorisent nettement les locataires. En particulier, la totalité des honoraires de location seront à la charge du propriétaire bailleur, à l'exception de l'état des lieux et de la rédaction du bail à partir de formulaires types. C'est donc la fin des nombreux services d'accompagnement dont bénéficiaient les locataires pour la constitution de leur dossier et le





suivi de la location. Il deviendra aussi plus difficile pour le professionnel de vérifier la solvabilité des futurs locataires car une liste exhaustive des pièces exigibles sera définie par décret. De plus, le préavis sera réduit à un mois au lieu de trois pour le locataire qui souhaite quitter son logement en zone tendue et les meublés loués comme résidence principale seront soumis aux mêmes obligations que les locations vides. Enfin, un nouveau dispositif de garantie universelle des loyers entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et tous les propriétaires bailleurs devront obligatoirement y cotiser.

## ENCADREMENT DES LOYERS

Le projet de loi ALUR se donne pour objectif d'éliminer les loyers excessifs en limitant à la fois le niveau des loyers et leur progression. Ce mécanisme d'encadrement des loyers destiné aux secteurs « tendus » se veut durable et concerne 28 agglomérations de plus de 50 000 habitants. Chaque année, le préfet du département fixera par arrêté un loyer médian de référence ainsi qu'un plafond et un seuil pour chaque catégorie de logement et par quartier.

Un complément de loyer exceptionnel pourra cependant être prévu dans le bail si le logement présente des caractéristiques exceptionnelles, par exemple une grande terrasse ou une hauteur sous plafond remarquable.

Pour les nouvelles locations, le loyer hors charges ne sera plus figé par rapport au loyer précédent, mais il ne devra pas dépasser le loyer médian de référence majoré au maximum de 20 %. Lors du renouvellement du bail, le loyer pourra également être réajusté.

## Safar & vous

### Déjà 7 000 abonnés à la e-letter Safar

Vous recevez encore notre lettre trimestrielle dans sa version imprimée ? Et si vous passiez à la e-letter, directement sur votre mail chaque trimestre ? **Pour cela, il vous suffit de vous inscrire dans votre espace personnel**, sur notre site [www.safar.fr](http://www.safar.fr).

Bien sûr, les anciens numéros de nos lettres sont toujours disponibles au format pdf sur notre site.

### Rendez-vous sur Facebook®

Facebook® est aujourd'hui l'outil de communication incontournable pour s'informer en ligne et échanger. Depuis bientôt un an, Safar vous permet de découvrir au jour le jour de nombreuses informations et actualités récentes, donner votre avis, commenter, partager... Plus de 80 adeptes apprécient déjà notre page régulièrement. Vous aussi, communiquez avec Safar en venant « liker » notre page. C'est gratuit.

**Alors, rendez-vous sur [www.facebook.com/GroupeSafar](http://www.facebook.com/GroupeSafar)**

### Simplifiez-vous la vie avec le prélèvement bancaire

Toujours à la recherche d'efficacité, Safar met à votre disposition des moyens de paiement simples et pratiques. Le prélèvement bancaire en est un. Plus de 3 600 clients ont déjà opté pour le prélèvement à échéance, plus de 300 autres ont choisi le prélèvement à la demande, validé par leur action sur le site [www.safar.fr](http://www.safar.fr). **Rejoignez-les !**

**Afin de réduire les coûts, nous espérons bientôt vous envoyer tous vos documents par mail. En attendant, n'hésitez pas à renseigner votre adresse mail dans votre compte client, sur notre site [www.safar.fr](http://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](mailto:gerance@safar.fr)  
[copropriete@safar.fr](mailto:copropriete@safar.fr)

**Olivier SAFAR** - [olivier.safar@safar.fr](mailto:olivier.safar@safar.fr)  
**Patrick SAFAR** - [patrick.safar@safar.fr](mailto: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](mailto: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](mailto:cadot-beauplet@safar.fr)  
E-mail : [fabrice.borocco@safar.fr](mailto: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](mailto:finorgest-aulnay@safar.fr)

#### Service Vente

Tél : 01 58 05 40 02 - Fax : 01 42 67 98 65  
E-mail : [sophie.safar@safar.fr](mailto:sophie.safar@safar.fr)

#### Service Location

Tél : 01 58 05 48 44  
E-mail : [locations@safar.fr](mailto:locations@safar.fr)

#### Service Immobilier d'Entreprise

Tél : 01 40 68 75 00 - Fax : 01 56 99 99 98  
E-mail : [bureau@safar.fr](mailto:bureau@safar.fr)

[www.safar.fr](http://www.safar.fr)