



Christophe WARGNY Notaire
Associé à Colombes

Très controversée, la loi ALUR (pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové), défendue par la ministre du Logement Cécile Duflot, a été promulguée. Outre des dispositions pour l'habitat social et la réforme des règles d'urbanisme, elle comprend deux mesures phares en matière de location : la garantie universelle des loyers (GUL) et l'encadrement des loyers.

La garantie universelle des loyers (GUL).

La GUL, qui sera généralisée au début de 2016, a pour objectif de rassurer les propriétaires en cas d'impayés. Elle devrait aussi limiter les expulsions en traitant plus tôt le cas des locataires qui ne paient pas. Cette garantie est limitée dans le temps, comprend un délai de carence, est accordée dans la limite d'un loyer médian local. Elle sera publique et gratuite. Mais son champ est limité, puisqu'elle ne sera plus obligatoire, le bailleur pouvant lui préférer une caution. Le bailleur devra réaliser des contrôles préalables pour bénéficier de cette garantie. Les locataires seront informés du choix des propriétaires. Et certains propriétaires indécis seront expulsés de la GUL. Il conviendra d'être attentif aux décrets d'application de la loi qui vont préciser les conditions d'application de cette GUL (délai, carence ...).

Encadrement des loyers

Les loyers ont augmenté au cours des dernières années dans certaines zones comme Paris ou d'autres métropoles : ils ont crû de 26 % en dix ans (contre + 14 % pour le pouvoir d'achat). Ces hausses rendent l'accès à un logement problématique pour certains candidats à la location. Il faut cependant remarquer que les loyers montent désormais

moins vite (voire diminuent) lors des renouvellements de bail.

- La loi prévoit que dans les zones "tendues" : les préfets fixeront chaque année par décret un loyer médian de référence majoré de 20 %, au-delà duquel le propriétaire ne pourra pas aller, mais aussi un loyer plancher (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, mais le locataire pourra le contester auprès de la commission départementale de conciliation.

Relations locataires-propriétaires.

Afin de rendre plus faciles les relations entre propriétaires bailleurs et locataires, plusieurs mesures sont prévues :

- Des modèles types d'état des lieux de bail seront définis par décret, avec mention du loyer médian de référence et du loyer appliqué au locataire précédent.
- Le délai de préavis pour quitter le logement sera ramené à un mois dans les zones tendues.
- Lors de la vente d'un logement occupé soumis au droit de préemption de la loi de 1975, en cas de non préemption du locataire, la Ville peut décider d'acquérir l'appartement, au prix ou à un prix inférieur, pour assurer le maintien dans les lieux du locataire.
- Le dépôt de garantie sera rendu dans un délai d'un mois, au lieu de deux, s'il n'y a pas de réserves dans l'état des lieux. Sa rétention abusive par le bailleur sera sanctionnée par une pénalité, par mois de retard, de 10 % du dépôt.
- Les marchands de listes ne devront proposer que des logements dont ils ont l'exclusivité.

- Les ventes d'immeubles à la découpe seront d'avantage encadrées, avec notamment une protection des locataires âgés.
 - La location de meublés de tourisme sera elle aussi d'avantage encadrée. Ce type de location s'est considérablement développé récemment, car il est plus souple et plus rentable pour le bailleur, mais a pour inconvénient de soustraire des logements au parc locatif global.
 - Des commissions départementales de coordination des actions de prévention des expulsions locatives seront créées, alertées systématiquement des situations d'expulsion.
 - Un statut de la colocation, avec encadrement des contrats multiples (entre le propriétaire et chacun des colocataires) est mis en place. Cette réforme devrait être de nature à faciliter les relations entre les locataires et leur propriétaire, notamment dans le cas de locataires étudiants.
 - Les frais d'agence seront à la charge du propriétaire, sauf ceux pour la rédaction du bail, l'état des lieux, la visite du logement et la constitution du dossier du locataire, qui seront partagés avec ce dernier. Ces honoraires, fixés par décret, seront plus élevés en zone tendue et varieront avec la surface du logement.
 - Les détecteurs de fumée, obligatoires à partir de 2015, seront à la charge du propriétaire. Si un locataire en place en installe un, il pourra se le faire rembourser.
- Dans des zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé, la collectivité peut délibérer pour créer des zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé au sein desquelles, la mise en location devra être précédée d'une autorisation administrative.

Réforme des copropriétés et des professions de l'immobilier.

- En dehors du forfait annuel pour la gestion courante, les syndics ne pourront facturer des frais supplémentaires que pour certaines prestations, définies par un décret.
- Les syndics devront ouvrir un compte bancaire séparé pour chaque copropriété dont ils ont la charge.
- Un fonds travaux obligatoire est mis en place : une cotisation annuelle de 5 % au moins du budget annuel lui sera attribuée. Seules les petites copropriétés, de 2 à 10 logements, pourront y renoncer par un vote à l'unanimité des personnes présentes à l'assemblée de copropriété.
- Un diagnostic technique global pourra être fait dans chaque copropriété, permettant le cas échéant d'élaborer un plan pluriannuel de travaux financé par un fonds de prévoyance.
- Un dossier de diagnostic technique de la copropriété reprenant les informations sur la copropriété devra être établi pour être annexé à toute promesse de vente et acte de vente.
- Les résidences à temps partagé (multipropriétés) seront encadrées.
- Les habitats participatifs (sous forme de sociétés ou de coopératives) permettant à des particuliers de concevoir ensemble un projet de construction ou d'acquisition d'un immeuble où ils logeront seront reconnus.
- Le respect de la déontologie des professionnels de l'immobilier sera contrôlé.
- Les syndicats des copropriétaires devront être immatriculés sur un nouveau registre national sur lequel seront publiées des informations sur la copropriété (comptes, carnet d'entretien...). Ce numéro d'immatriculation devra figurer dans tous les actes authentiques de vente.

Les Échos

de Morvan & Edgar Quinet

AGENCE IMMOBILIÈRE DEPUIS 1933

Nos petites annonces

A Vendre...



COURBEVOIE

Courbevoie Gare proche de la rue de Bezons dans immeuble récent ravalé au 2^{ème} étage avec ascenseur beau studio offrant entrée séjour avec cuisine ouverte Salle de bains, wc - Idéal investisseur ou 1^{er} achat.

144 000 € *

Classe d'énergie : NC



COURBEVOIE

Courbevoie entre Métro et Gare de Bécon les Bruyères dans bon immeuble récent, studio offrant : entrée séjour, cuisine, salle de bains avec wc, placard, balcon au calme et au soleil - Parfait investissement.

150 000 € *

Classe d'énergie : E ---> 279 kWh



COURBEVOIE

Courbevoie Centre, dans bel immeuble récent entouré de verdure au calme et au soleil - beau 2 pièces offrant entrée, séjour avec balcon, cuisine équipée, chambre, salle de bains, wc/séparés, placards, cave et parking en sous-sol.

255 000 € *

Classe d'énergie : NC



BOIS COLOMBES

Bois Colombes, résidentiel, dans immeuble en briques des années 50, tout confort - Grand appartement de 4 pièces, offrant entrée, séjour double, 2 chambres (possible 3) rangement, salle d'eau, wc - Appartement traversant, bien exposé et au calme - Cave et box.

490 000 € *

Classe d'énergie : E ---> 300 kWh



LA GARENNE COLOMBES

Dans quartier pavillonnaire proche des transports, Duplex en rez de jardin offrant : séjour de 32 m² donnant sur jardin et terrasse de 230 m² plein soleil, salle à manger, cuisine américaine à aménager, à l'étage 5 chambres, 2 salles de bains, 1 salle d'eau, rangement - Cave et 2 parkings (boxables) en sous-sol.

850 000 € *

Classe d'énergie : NC



NEUILLY-SUR-SEINE

Quartier Saint-James, maison à relaire avec beau jardin, double réception, cuisine, 2 salles de bains, 4 chambres, bureau, grenier aménagé en chambre, beaux volumes et triple orientation - Sous sol total avec garage.

1 650 000 € *

Classe d'énergie : F ---> 390,9 kWh

(*) Prix net hors frais notariés, d'enregistrement et de publicité foncière.

A Louer...

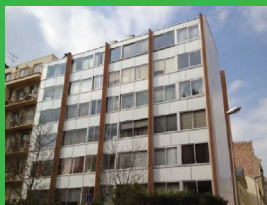


ASNIÈRES SUR SEINE

Marché Flachat, immeuble semi récent au RDC, un studio comprenant : entrée avec placards, pièce principale, cuisine, salle de bains, wc, cave. Chauffage et eau chaude collectif (inclus dans les charges).

Loyer : 605,00 € C.C.

Classe d'énergie : NC



COURBEVOIE-BÉCON

Courbevoie Bécon les Bruyères - Avenue Pasteur au 3^{ème} étage avec ascenseur, appartement de deux pièces de 37 m² comprenant : entrée, séjour, chambre avec placard, cuisine, salle de bains, chauffage collectif. Libre.

Loyer mensuel C.C. : 850,00 €

Classe d'énergie : E ---> 256 kWh



COURBEVOIE

Courbevoie Bécon, proche du Pont de Levallois. Immeuble neuf livré en 2014 (norme BBC) appartement de 38 m² au 3^{ème} étage avec ascenseur, comprenant : cuisine équipée, chambre de 12 m², salle d'eau, parquet, volets électriques, belle terrasse de 15m², parking extérieur, cave, chauffage collectif.

Loyer mensuel C.C. : 1 050,00 €

Classe d'énergie : NC



BOIS COLOMBES

Bois Colombes Gare. Immeuble récent, au 3^{ème} étage avec ascenseur, un appartement 3 pièces de 59 m² comprenant : entrée, séjour, 2 chambres, cuisine, salle de bains, wc, placards. Parking en sous-sol. Libre mi juin.

Loyer : 1 330,00 € C.C.

Classe d'énergie : D ---> 162 kWh



ASNIÈRES SUR SEINE

Proche Quai de Seine, dans un immeuble neuf, appartement de 83m², situé au 5^{ème} étage avec ascenseur, comprenant entrée, cuisine équipée neuve, séjour avec balcon, 3 chambres, une salle de bains, une salle de douches, balcon. Parking double.

Loyer mensuel C.C. : 1 750,00 €

Classe d'énergie : D ---> 160 kWh



SURESNES

Promenade Sisley, proche T2 Belvédère. Immeuble neuf, au 3^{ème} étage avec ascenseur, un appartement 5 pièces de 102,50 m² comprenant : entrée, séjour, 4 chambres, belle cuisine aménagée indépendante, salle de bains, salle d'eau, 2 wc indépendants, placards et un balcon. 2 parkings et 1 cave en sous-sol. Chauffage et eau chaude collectif.

Loyer mensuel C.C. : 2 556,00 €

Classe d'énergie : B ---> 72,5 kWh

Vous aussi vous envisagez de vendre ou de louer votre bien ?

Nous sommes à la recherche d'Appartements et Maisons pour répondre à la demande pressante de nos nombreux clients. Notre **équipe commerciale** peut vous apporter toute son expérience, son efficacité, sa rapidité d'intervention grâce à sa bonne connaissance du marché, la diversité de ses métiers et la souplesse de ses structures.

Contactez Sylvie Poirot - Elias Allame ou Mathieu Coge qui se tiennent à votre disposition au :

01 41 16 50 50

22 rue Edgar Quinet - 92400 Courbevoie - Face gare de Bécon-Les-Bruyères

Fax. : 01 41 16 50 91 - e-mail : contact.morvan@meqsa.fr

Les informations susceptibles d'être recueillies par notre société font l'objet d'un traitement informatique destiné à la réalisation d'opérations de négociations immobilières. Conformément à la loi "informatique et libertés" du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Si vous souhaitez exercer ce droit et obtenir communication des informations vous concernant, veuillez vous adresser à notre siège social dont les coordonnées sont indiquées ci-dessus. Pour ne plus recevoir de courriers électroniques de notre part, veuillez nous envoyer à l'adresse e-mail indiquée ci-dessus un message électronique mentionnant en objet "désabonnement".

www.meqsa.com

POUR VENDRE - POUR LOUER - POUR GÉRER - POUR VENDRE - POUR LOUER - POUR GÉRER - POUR VENDRE

BBDB-01 47 17 1998