

Votre copropriété



AGIR POUR LE LOGEMENT
Chambre du
GRAND PARIS

► La lettre d'information des syndics et gérants FNAIM du Grand Paris

GERANCE : QUELS CHANGEMENTS DEPUIS LA LOI ALUR ?

Les nouvelles informations à faire figurer au contrat de bail pour les logements loués vides – article 3 Loi du 6 juillet 1989

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, le locataire d'un logement loué vide doit trouver dans son contrat de bail des informations supplémentaires et ce conformément à l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 :

- ◆ le nom ou la dénomination du locataire ;
- ◆ la surface habitable (article R. 111-5-14 du Code de la construction et de l'habitation) ;
- ◆ le loyer de référence et le loyer de référence majoré (dont les montants sont fixés par arrêté) ;
- ◆ le montant et la date de versement du dernier loyer acquitté par le précédent locataire dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail ;
- ◆ la nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail ;
- ◆ si le bailleur renonce à bénéficier de la GUL (garantie universelle des loyers).

Ces informations viennent s'ajouter à celles prévues auparavant dont notamment, le nom ou la dénomination du bailleur et de son domicile ou siège social, la date de prise d'effet et la durée du bail, le montant du loyer et du dépôt de garantie...

Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs ainsi qu'aux voies de conciliation et de recours qui leur sont ouvertes pour régler leurs litiges devra être annexée au bail. Le contenu précis de cette notice sera établi par arrêté ministériel.

Il est à noter qu'en cas d'omission de la mention de la surface habitable, des loyers de référence et du dernier loyer acquitté par le

précédent locataire, le locataire peut mettre en demeure le bailleur de porter ces informations au contrat dans un délai d'un mois. A défaut de réponse ou en cas de refus de ce dernier, le locataire peut saisir le juge, dans un délai de 3 mois, pour demander une diminution de loyer.

Enfin, loi ALUR a ajouté l'obligation de reproduire dans le contrat de bail les deux premiers alinéas de l'article 5 modifié sur la rémunération des mandataires immobiliers ainsi que les plafonds fixés par décret pour les honoraires locataires :

« 1. La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. (...)

Les règles relatives au dépôt de garantie – article 22 Loi du 6 juillet 1989

Pour tout bail signé à partir du 27 mars 2014 ou reconduit ou renouvelé depuis cette date, le dépôt de garantie devra être restitué dans un délai d'un mois lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée. Dans le cas contraire, le délai est de deux mois (article 22 alinéa 4 de la loi du 6 juillet 1989).

Le montant que le bailleur peut demander à la signature du bail reste inchangé : il est d'un mois.

L'article 22 alinéa 5 reprend désormais une règle qui était auparavant appliquée par les juges et prévoit que « lorsque les locaux loués se situent dans un immeuble collectif, le bailleur procède à un arrêté des comptes provisoire et peut, lorsqu'elle est dûment justifiée, conserver une provision ne pouvant excéder 20 % du montant du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble.

La régularisation définitive et la restitution du solde, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des sommes dont celui-ci pourrait être tenu en lieu et place du locataire, sont effectuées dans le mois qui suit l'approbation définitive des comptes de l'immeuble. Toutefois, les parties peuvent amiablement convenir de solder immédiatement l'ensemble des comptes. »

L'article 22 s'applique également pour les locations meublées sauf en ce qui concerne le montant du dépôt de garantie qui est limité à deux mois (article 25-6 de la loi du 6 juillet 1989).

La loi ALUR a créé un nouveau fonds de travaux pour les immeubles en copropriété à destination partielle ou totale d'habitation (article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965).

Il appartient au syndicat via son mandataire, le syndic, de mettre en place ce fonds qui est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Une fois le fonds constitué, l'assemblée générale peut décider à la majorité de l'article 25 et 25-1 d'affecter tout ou partie des sommes recueillies pour :

- ◆ des travaux prescrits par les lois et règlements ;
- ◆ des travaux hors budget prévisionnel ;
- ◆ des travaux urgents.

Le montant de la cotisation annuelle est fixé en % du budget prévisionnel par l'assemblée

générale aux mêmes conditions de majorité que précédemment. Il ne peut être inférieur à 5% du budget.

En cas de vente du lot, les sommes versées restent acquises au syndicat car elles sont attachées définitivement aux lots.

Lorsque le montant du fonds atteint un montant supérieur au budget prévisionnel, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que celle de l'éventuelle suspension des cotisations.

La loi a prévu deux exceptions où le fonds de travaux n'est pas obligatoire :

- 1- Si un diagnostic technique global a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de

travaux dans les 10 prochaines années, le syndicat est dispensé de créer un fonds pendant la durée de validité du diagnostic.

- 2- Lorsque l'immeuble comporte moins de 10 lots, le syndicat peut décider à l'unanimité de ne pas créer de fonds.

Les sommes du fonds de travaux devront être déposées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat et dans le même établissement bancaire que le compte principal de la copropriété. La méconnaissance par le syndic de ces obligations relatives au compte emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration d'un délai de 3 mois suivant sa désignation (article 18 de la loi du 10 juillet 1965).

La constitution de ce fonds n'est obligatoire qu'à partir du 1er janvier 2017.

FORMATIONS PROPOSÉES PAR LA CHAMBRE FNAIM DU GRAND PARIS DANS LE CADRE DE L'ACADÉMIE FRANCILIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ

Membre d'un conseil syndical, vous pouvez suivre les formations animées par les professionnels de la Chambre FNAIM du Grand Paris qui ont lieu de 18h00 à 20h30 à la Maison de l'immobilier, 27 bis avenue de Villiers, 75017 Paris. Elles vous permettront d'être mieux informé dans le domaine de la copropriété et de l'administration de biens et d'échanger avec des syndics professionnels ainsi que d'autres membres de conseils syndicaux de Paris et de l'Île de France.

Dates	Thèmes	Intervenants
16 SEPT. 2014	Cela n'arrive pas qu'aux autres : la sécurité dans votre immeuble	Michel TERRIOUX
14 OCT. 2014	Le développement durable et la copropriété	Isabelle FOURNIER Eric KIRSNEWAZ (Ede)
18 NOV. 2014	La comptabilité en copropriété	Catherine ALBANESI Bruno MOUROT
9 DÉC. 2014	Gestion locative : les différents baux de location et leur impact avec la loi ALUR	Catherine ALBANESI Yves BADOUX Thierry FAURE
13 JANV. 2015	La gestion des contrats en copropriété	Dominique CARTERET Bruno MOUROT + un partenaire de la Chambre
10 FEV. 2015	Le contrat de travail (gardien, concierge ...)	Jean-Charles ALBANESI Michèle CAROFF André PERRISSEL
10 MARS 2015	Les fonctions du conseil syndical et de l'assemblée générale	Cyril BLANCHET Pierre-Hervé LETURMY Patrick REGY
14 AVR. 2015	La gouvernance de la copropriété et les règles de majorité	Jean-Charles ALBANESI Pierre-Hervé LETURMY Olivier PRINCIVALLE Stéphane VARANGOT
12 MAI 2015	Le contrat de syndic	Jean-Charles ALBANESI André PERRISSEL Olivier PRINCIVALLE
9 JUIN 2015	L'Observatoire des charges de copropriété FNAIM du Grand Paris : un outil pour réduire vos charges	Catherine ALBANESI Pierre-Hervé LETURMY Bruno MOUROT
7 JUIL. 2015	Les syndics répondent à vos questions – bilan de l'année	Jean-Charles ALBANESI Cyril BLANCHET Bruno MOUROT

Pour vous inscrire, contactez : Chrystelle SILVA

Tél : 01 40 53 73 50 - Fax : 01 40 53 86 99

Mail : csylva@fnaimgrandparis.com

EVENEMENT !

Le Salon de la Copropriété se tiendra le 5 et 6 novembre 2014 à Paris, Porte de Versailles, Hall 5.

Le Village de la Chambre FNAIM du Grand Paris et des partenaires de la Chambre vous y accueilleront.

Vous pourrez assister à des conférences organisées et animées par la Chambre.

Pour plus d'infos : www.saloncopropriete.com

IRL 2^{ème} TRIMESTRE 2014 : 125,15

Variation annuelle : + 0,57 %

Parution INSEE du 11 juillet 2014

ICC 1^{er} TRIMESTRE 2014 : 1 648

Variation annuelle : + 0,10 %

Parution INSEE du 13 juin 2014

ILC 1^{er} TRIMESTRE 2014 : 108,5

Variation annuelle : - 0,03 %

Parution INSEE du 13 juin 2014

ILAT 1^{er} TRIMESTRE 2014 : 107,38

Variation annuelle : + 0,30 %

Parution INSEE du 13 juin 2014

Plus d'info sur www.lamaisondelimmobilier.org (rubrique espace pratique)