

LES NOTAIRES ET LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER SIGNENT UNE CHARTE QUALITÉ

07/06/2018

Les partenaires se sont engagés à fluidifier et sécuriser les process de vente/acquisition d'un bien dans l'intérêt des clients. [Lire la suite](#)

A retenir parmi les nombreuses mesures :

Rapports locatifs

Le nouveau « **bail mobilité** » a fait l'objet de précisions conformes aux demandes de l'UNIS : reconduction dans la limite de 10 mois, non-requalification en bail de droit commun à l'expiration de la durée. (art.34)

Mais nos propositions de **rétablir les rapports locatifs** (notamment : clause pénale ; cumul d'un cautionnement avec une GLI) ont fait l'objet d'amendements qui n'ont pas été adoptés.

Le **cautionnement pourra être dématérialisé**, conformément à la proposition de l'UNIS (art 47)

De même, la **transmission de certains diagnostics et pièces annexes au bail Loi de 89 seront transmis par voie électronique**, sauf objection d'une des parties (art. 61 bis nouveau)

Un « **bail numérique** » sera défini par ordonnance. Il s'agit notamment d'un service d'assistance à la rédaction de baux en ligne. Or l'intermédiation locative est déjà réglementée par la loi Hoguet. L'UNIS sensibilise les sénateurs sur ce point pour faire évoluer le texte lors de la prochaine lecture. (art.61)

Encadrement des loyers (art.48)

Le projet maintient une possibilité d'encadrement des loyers, mais à titre expérimental pendant 5 ans.

L'UNIS propose que soit effectuée d'abord une évaluation des expériences passées (Lille, Paris) dans un rapport parlementaire (amendement à venir au Sénat)

NB : L'audience à Paris de la Cour administrative d'appel se tient ce mardi 12 juin. Le rapporteur public devrait conclure au rejet des recours formés par le ministre de la cohésion des territoires contre le jugement du tribunal administratif de Paris annulant l'encadrement des loyers.

Réglementation des professionnels loi Hoguet, et CNTGI (art. 53 et 53 quater)

La **procédure disciplinaire** devant le CNTGI est supprimée. En contrepartie, une **amende** est prévue en cas d'absence de **transmission des données locatives**. *Rappel : l'UNIS a mis en place depuis 2014 des passerelles de transfert entre les logiciels et l'observatoire CLAMEUR.*

Le projet de loi institue une protection de la dénomination « **agent immobilier** », « **syndic de copropriété** » et « **administrateurs de biens** », réservée aux titulaires de cartes professionnelles.

Rénovation énergétique des bâtiments (art.55)

Contre l'avis du gouvernement, le projet de loi institue un « Carnet numérique du bâtiment » pour le neuf (2020) et pour l'existant (avant 2025). L'UNIS est contre et agira au Sénat pour supprimer cette mesure qui, techniquement, n'est pas viable pour le moment dans les immeubles existants.

Permis de louer (gestion locative), lutte contre les marchands de sommeil (copropriété) – art.56 et s.

Permis de louer : L'UNIS a soutenu que les professionnels de la loi Hoguet doivent être exonérés de **l'autorisation ou de la déclaration préalable à la location, dans les zones définies par certaines mairies**. Car c'est l'essence de leur métier que de louer des logements décentes. Le projet de loi n'a pas suivi, mais a retenu notre proposition **d'interdire les frais de dossiers réclamés par certaines mairies** à cette occasion.

Syndics et Marchands de sommeil : le projet de loi a institué pour les syndic une obligation de signalement au procureur des soupçons d'activité de marchands de sommeil dans les immeubles qu'ils gèrent. (art. 56 sexies nouveau). Nous avons obtenu que cette déclaration ne soit pas soumise à la procédure TRACFIN.

Réforme de la copropriété (art.60)

La réforme de la copropriété (amélioration et codification) n'est pas dans le projet de loi, mais sera rédigée dans 2 ordonnances. Le projet de loi ELAN habilite le gouvernement à cet effet.

Pour préparer ces ordonnances, **l'UNIS participe au groupe de travail** co-animé par le ministère de la Cohésion des territoires et le ministère de la Justice. Une première réunion s'est tenue fin avril sur le sujet **des assemblées générales**. Une deuxième réunion est programmée fin juin sur la gouvernance (**syndics, contrat de syndic, mise en concurrence, rôle du conseil syndical, conseil syndical élargi** notamment).

Les positions de l'UNIS consistent à :

- **Remplacer le contrat-type uniforme par un contrat souple**, comprenant un socle de prestations communes quels que soient les immeubles gérés, et une partie librement contractualisée selon les spécificités des immeubles et les demandes copropriétaires. Il s'agit ainsi de sortir du contrat-type « tout sauf » pour basculer dans un contrat-socle évolutif.
- **Supprimer la mise en concurrence systématique et obligatoire** pour revenir à une mise en concurrence à la demande (du conseil syndical ou d'un copropriétaire).

L'enjeu devant le Sénat est maintenant d'éviter que des articles soient « sanctuarisés » par amendement dans le texte ELAN, car il s'imposerait aux ordonnances. Une action UNIS est en cours auprès des sénateurs à cet effet.

Menaces potentiellement écartées

- Consignation des dépôts de garantie
- Charges d'entretien des colonnes montantes électriques (copropriété)

