



JANVIER 2018

AVANT-PROJET DE LOI
« ELAN »
- Evolution du logement et aménagement numérique -
Conférence de consensus / Sénat

Remarques et propositions de l'UNIS

Article 21 : Simplification en matière d'individualisation des frais de chauffage et de refroidissement	2
Article 22 – Moderniser la VEFA – (et la VIR)	3
Article 29 : Création d'un bail mobilité	5
Chapitre 3 : Améliorer les relations locataires/bailleurs et favoriser la production de logements intermédiaires	7
Article 41 – Revoir le rôle du CNTGI	7
Articles 42 et 43 : Observatoire des loyers & encadrement des loyers	8
Article 45 : Contrôle des locations de courte durée touristiques	8
Nouvel article - Rapports locatifs	9
Nouvel article : logement intermédiaire	12
Article 50 : Renforcer les sanctions contre les marchands de sommeil	14
Chapitre 4 : Améliorer le droit des copropriétés	16
Chapitre 5 : Digitalisation du secteur du logement	19

Article 21 : Simplification en matière d'individualisation des frais de chauffage et de refroidissement

Réunion thématique concernés :

- Les enjeux du parc privé

Objet de la mesure

- clarifier l'article L.241-9 du code de l'énergie sur l'**individualisation des frais de chauffage**, et anticiper les divergences d'interprétation sur la régulation de la **quantité de froid fourni**.

Objectif(s) de la mesure (Quel est votre constat (difficultés rencontrées) et quelles solutions peuvent être apportées ?

Sur l'obligation d'individualiser les frais de chauffage (art. L 241-9 et R.241-7 du code de l'énergie)

Il existe encore aujourd'hui des divergences de vue pour répondre à cette obligation pour les immeubles dont le réseau de distribution est vertical.

Selon certaines opinions, seuls les « compteurs » permettent de répondre à l'obligation. En revanche pour d'autres, les « répartiteurs de chauffage » le permettraient également. Une interprétation restrictive se limite aux compteurs. Une interprétation extensive autorise les deux types d'appareil. La période d'entrée en vigueur art. L 241-9 et R.241-7 du code de l'énergie a été perturbée par la coexistence de ces deux interprétation, ce qui a généré une grande incertitude quant à la décision à faire prendre aux assemblées générales de copropriétaires. Les gestionnaires d'immeubles n'ont pas toujours pu répondre avec certitude aux interrogations des copropriétaires.

Compte tenu de la lourdeur des sanctions, de l'ordre de 1.500 euros par logement et par an, et de la responsabilité encourue à l'encontre des professionnels de l'immobilier concernés, il est nécessaire de clarifier la règle tant pour le chauffage que pour le froid. Cette clarification relève certes du décret d'application, mais il est utile d'en prendre conscience au stade législatif, fort de l'expérience vécue. Il en va à la fois de la maîtrise des charges et du coût des travaux ou équipements.

Pour mémoire : Article L241-9 actuellement en vigueur

Tout immeuble collectif d'habitation ou mixte pourvu d'un chauffage commun doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer et de réguler la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif. Le propriétaire de l'immeuble ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic s'assure que l'immeuble comporte une installation répondant à cette obligation.

Nonobstant toute disposition, convention ou usage contraires, les frais de chauffage et de fourniture d'eau chaude mis à la charge des occupants comprennent, en plus des frais fixes, le coût des quantités de chaleur calculées comme il est dit ci-dessus.

Un décret pris en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article, et notamment la part des frais fixes visés au précédent alinéa, les délais d'exécution des travaux prescrits ainsi que les cas et conditions dans lesquels il peut être dérogé à l'obligation prévue au premier alinéa, en raison d'une impossibilité technique ou d'un coût excessif résultant de la nécessité de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage.

Article 22 – Moderniser la VEFA – (et la VIR)

Réunion thématique concernés :

- ➔ Les enjeux du parc privé

Objet de la mesure

- ➔ **Proposition d'aligner la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR, loi 13/7/2016, loi ENL, art. L.262-1 et s. du CCH) sur la VEFA**

Objectif(s) de la mesure (Quel est votre constat (difficultés rencontrées) et quelles solutions peuvent être apportées ?)

Les opérations de rénovation immobilière constituent un formidable levier à la création de logements, dont les promoteurs-rénovateurs sont les principaux acteurs. Certes ce régime de la VIR s'inspire en partie de celui applicable à la VEFA du secteur protégé, mais l'application pratique des règles légales et réglementaires reste complexe, redoutée des établissements bancaires et des notaires et, par voie de conséquence, écartée des promoteurs-rénovateurs.

I. L'assouplissement des règles de paiement du prix

La VIR instaure deux paliers de paiement (50% à l'achèvement de la moitié des travaux, 95% à l'achèvement de l'ensemble, et le solde à la livraison), sans possibilité pour le vendeur d'exiger le versement de fonds à d'autres stades intermédiaires. Cela dissuade fortement les professionnels de recourir à ce montage qu'ils doivent porter financièrement seuls, souvent durant une longue entre la signature de l'acte authentique et la réalisation de la première moitié des travaux. Pendant cette période, le professionnel vendeur-rénovateur, ne peut réclamer aucun versement. Il se doit alors de faire l'avance des frais.

Il conviendrait de modifier le texte afin que soit clairement énoncée la possibilité de prévoir conventionnellement des paliers intermédiaires (exemple : droit de réclamer 10% du coût des travaux à l'achèvement des travaux représentant 10% du prix total des travaux). Cela permettrait ainsi de fluidifier le régime et de le rendre plus attractif.

Pour la VEFA, l'échelonnement est le suivant :

- 35% du prix à l'achèvement des fondations ;
- 70% à la mise hors d'eau ;
- 95% à l'achèvement de l'immeuble.

Le solde est payable lors de la mise du local à la disposition de l'acquéreur

II – La remise des clés différée au versement du solde

Si dans le cadre de la VEFA, le versement du solde du prix par l'acquéreur conditionne la remise des clés par le promoteur, la situation est bien différente dans le cadre de la VIR.

Aujourd'hui, l'article L262-1 du CCH alinéa 2 prévoit que « *le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes* ». En application de l'article L262-10 du CCH, cette disposition est d'ordre public. Il n'est pas possible d'y déroger.

Ainsi, à la signature de l'acte authentique de vente, le transfert de propriété sur l'existant s'opère au bénéfice de l'acquéreur. Ce transfert de propriété se matérialise par la remise des clés par le vendeur. Or à ce stade, les travaux prévus à l'acte ne sont pas achevés.

De ce fait, le vendeur ne peut soumettre la remise des clés au paiement du solde du prix. En pratique, le vendeur n'a donc aucune garantie, en dehors des voies judiciaires, pour obtenir complet paiement du prix à l'achèvement des travaux, l'acquéreur détient déjà les clés du bien.

Cet inconvénient majeur est largement dissuasif. Il conviendrait de prévoir la possibilité d'une entrée en jouissance différé

III – La suppression du contrôle par un homme de l’art

L’article R262-4 alinéa 2 du code de la construction et de l’habitation prévoit l’obligation de faire constater l’achèvement des travaux par un homme de l’art qui les certifiera.

Celui-ci devra être désigné par les parties.

En cas de désaccord entre les parties, l’achèvement des travaux devra être constaté par une personne qualifiée, désignée par ordonnance sur requête, non susceptible de recours, du président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l’immeuble parmi celles que le tribunal commet habituellement.

Parallèlement, dans le cadre d’une VEFA, l’article R261-2 du même code prévoit que « *l’achèvement de l’immeuble vendu à terme est constaté soit par les parties, soit par une personne qualifiée* ».

Plusieurs observations sont requises :

- Alors que dans le cadre de la VIR, le recours à un homme de l’art est imposé pour constater l’achèvement des travaux, les parties à un contrat de VEFA peuvent elle-même constater l’achèvement de l’immeuble
- Dans le cadre de la VIR, le maître d’ouvrage fait déjà appel à un architecte pour assurer la maîtrise d’œuvre. Le maître d’ouvrage se doit de recourir, du fait de l’article R262-4 alinéa 2 du CCH, à un second homme de l’art

Le régime de la VIR est ainsi beaucoup plus lourd et contraignant que celui de la VEFA sans qu’aucune raison apparente ne le justifie. Il est primordial, pour les raisons invoquées dans le I. de revenir sur cette distinction et de supprimer le recours à un homme de l’art au stade de l’achèvement des travaux.

IV – La VIR, opération limitée aux vendeurs-rénovateurs professionnels

L’article L262-1 du CCH prévoit que « **toute personne** qui vend un immeuble bâti ou une partie d’immeuble bâti, à usage d’habitation ou à usage professionnel et d’habitation, ou destiné après travaux à l’un de ces usages, qui s’engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser, directement ou indirectement, des travaux sur cet immeuble ou cette partie d’immeuble et qui perçoit des sommes d’argent de l’acquéreur avant la livraison des travaux doit conclure avec l’acquéreur un contrat soumis aux dispositions du présent chapitre [vente d’immeuble à rénover] ».

De par sa définition très large, le mécanisme de la VIR doit être respecté dès lors qu’un vendeur, quelle que soit sa qualité (particulier ou professionnel), décide de vendre un bien immobilier et s’engage à procéder à des réparations (exemple : remplacement d’une fenêtre brisée).

Il conviendrait, pour des raisons liées à l’allègement des procédures et du droit, de limiter le mécanisme aux professionnels, tels que les promoteurs-rénovateurs assujettis à la TVA selon la définition fiscale portée à l’article 256 A du Code général des impôts.

Article 29 : Création d'un bail mobilité

Réunion thématique concernés :

- Les enjeux du parc privé

Objet de la mesure

- Préciser l'échéance et le sort du bail mobilité

Objectif(s) de la mesure (Quel est votre constat (difficultés rencontrées) et quelles solutions peuvent être apportées ?

1) Sur la durée du bail et le risque de requalification en bail de droit commun : proposition d'une nouvelle rédaction de l'article 48-2 de l'avant-projet de loi

Le principal écueil de la mesure est le risque de requalification en bail de droit commun, d'une part, si le locataire « *reste ou est resté en possession des lieux* » à l'issue de la durée contractuellement prévu ; et d'autre part en cas de conclusion d'un nouveau bail portant sur le même logement.

Par analogie avec les baux dérogatoires au statut des baux commerciaux ([article L145-5 du code de commerce](#)¹) nous proposons =

D'une part, d'instituer un délai d'un mois à compter de l'expiration de la durée du bail pour permettre aux parties d'éviter la formation de plein droit d'un nouveau bail relevant du titre 1^{er} bis de la loi du 6 juillet 1989. Pendant ce délai de « rattrapage », le bailleur peut encore sommer le locataire resté en possession de libérer les lieux, de sorte qu'il ne l'aura pas « laissé en possession », ce qui écarte la jurisprudence qui appliquerait rigoureusement l'effet novatoire de cette situation dès la fin du bail mobilité.

D'autre part, de permettre la conclusion de baux mobilité successifs à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à 10 mois.

Rédaction actuelle :

« *Le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et maximale de dix mois. A l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail mobilité portant sur le même logement meublé.*

Si, à l'expiration de cette durée, le locataire reste et est laissé en possession des lieux, il s'opère un nouveau bail soumis aux dispositions du titre 1er bis de la présente loi. Il en est de même, à l'expiration de cette durée, en cas de conclusion entre les mêmes parties d'un nouveau bail portant sur le même logement. »

Proposition de rédaction :

« *Le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et maximale de dix mois. Des baux successifs peuvent être conclus à la condition que la durée totale ne soit pas supérieure dix mois. A l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail mobilité portant sur le même logement meublé.*

Si, à l'expiration de cette durée, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance le locataire reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du titre 1^{er} bis de la présente loi.

¹ Article L145-5 du code de commerce

Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans. A l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.

Si, à l'expiration de cette durée, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre.

Il en est de même, à l'expiration de cette durée, en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont pas applicables s'il s'agit d'une location à caractère saisonnier.

Lorsque le bail est conclu conformément au premier alinéa, un état des lieux est établi lors de la prise de possession des locaux par un locataire et lors de leur restitution, contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

Si, à l'expiration de cette durée, le locataire reste et est laissé en possession des lieux, il s'opère un nouveau bail soumis aux dispositions du titre Ier bis de la présente loi. Il en est de même, à l'expiration de cette durée, en cas de conclusion entre les mêmes parties d'un nouveau bail portant sur le même logement.»

2) Prévoir la possibilité pour le bailleur de résilier le bail en cas de manquement du locataire à ses obligations

L'avant-projet de loi ne prévoit pas la possibilité le bailleur de donner congé. L'article 48-3 de l'avant-projet de loi prévoit la possibilité pour le locataire de résilier le bail.

Il serait souhaitable de prévoir la possibilité pour le bailleur de résilier le bail en cas de manquement du locataire à ses obligations, et pour motifs légitimes et sérieux.

3) Sur la prise en compte des dégradations immobilières

En l'absence de dépôt de garantie, Il serait utile de prévoir la possibilité de souscrire un contrat d'assurance protégeant des dégradations immobilières, intégré à la GLI et susceptible d'être cumulé avec la caution.

4) Sur la destination des lieux

Pour conserver la finalité du bail mobilité, il est essentiel d'éviter que le dispositif puisse être utilisé à des fins de location touristique.

Chapitre 3 : Améliorer les relations locataires/bailleurs et favoriser la production de logements intermédiaires.

Article 41 – Revoir le rôle du CNTGI

Réunion thématique concernés :

→ Les enjeux du parc privé

Objet de la mesure

→ Rôle consultatif du CNTGI

Objectif(s) de la mesure (Quel est votre constat (difficultés rencontrées) et quelles solutions peuvent être apportées ?)

L'expérience montre que le CNTGI n'est pas toujours consulté sur les textes – y compris législatifs – qui impactent les professionnels.

1-Exemple passé : la loi Egalité et Citoyenneté a revu les droits des différents acteurs sur la **consultation du registre d'immatriculation des copropriétés**, sans permettre aux syndicats de copropriété d'accéder aux mêmes niveaux que les autres professions concernés, ce qui peut entraîner des situations de concurrence déloyale.

2-Pour exemple récent, l'article 68 de la loi de Finances a intégré une disposition sur le **plafonnement des honoraires des agents immobiliers (en Pinel)**.

Il s'agit d'une disposition introduite par amendement au Sénat au sein de ce qui était alors l'article 39 du PLF 2018 et qui est devenu l'article 68 de la LF2018 qui a créé l'**article 199 novovicies alinéas Xbis**

« X bis. - Le montant des frais et commissions directs et indirects imputés au titre d'une même acquisition de logement ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au présent article par les personnes physiques ou morales exerçant, au titre de l'acquisition, une activité de conseil ou de gestion au sens de l'article L. 321-1 du code monétaire et financier, un acte de démarchage au sens de l'article L. 341-1 du même code ou une activité d'intermédiation en biens divers au sens de l'article L. 550-1 dudit code ou qui se livrent ou prêtent leur concours à l'opération au sens de l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ne peut excéder un plafond exprimé en pourcentage du prix de revient et fixé par décret.

« Tout manquement à ces interdictions est passible d'une amende dont le montant ne peut excéder dix fois les frais indûment perçus. » ;

Elle avait été proposée par le Sénateur Albéric de MONTGOLFIER ? Rapporteur général, lors de la lecture initiale et avait reçu un avis favorable du Gouvernement.

Elle a été présentée comme visant à encadrer le montant des frais et commissions susceptibles d'être imputés par les intermédiaires dans le cadre d'opérations d'acquisition de logements ouvrant droit à la réduction d'impôt sur le revenu "Pinel".

Il jugeait qu'il existait un risque, pour ce type de dispositif incitatif, que l'avantage fiscal soit en partie capté par les intermédiaires, qu'il s'agisse des agents immobiliers, des personnes réalisant des actes de démarchage, exerçant une activité de conseil ou de gestion voire d'intermédiation en biens divers et, qu'en conséquence, sur le modèle du dispositif anti-abus adopté sur le dispositif « ISF-PME » à l'article 885-0 v bis du code général des impôts, la mesure instaurait un plafond pour ces frais et commissions, qui serait exprimé en pourcentage du prix de revient et fixé par décret.

→ Les professionnels Loi Hoguet n'ont pas été consultés.

Articles 42 et 43 : Observatoire des loyers & encadrement des loyers

Réunion thématique concernés :

- Les enjeux du parc privé

Objet de la mesure

- Agrément des observatoires des loyers
- Sanction pour non-respect de l'encadrement des loyers

Objectif(s) de la mesure (Quel est votre constat (difficultés rencontrées) et quelles solutions peuvent être apportées ?

La dissociation entre l'observation et l'encadrement des marchés locatif est une mesure souhaitée.

Dans le même temps, il sera permis notamment aux agences d'urbanisme d'être agréés. Mais les professionnels ne sont pas associés à ces observatoires, alors que les « gestionnaires » (hlm) le sont alors qu'ils ne sont pas tenus de contribuer. Alors que seuls les professionnels sont tenus d'alimenter les observatoires.

Le dispositif global ne semble pas cohérent :

Quelle est la véritable intention derrière cette volonté d'accroître le nombre d'observatoires ?

Quelle est la véritable intention concernant l'encadrement des loyers ?

- 1- L'UNIS privilégie l'observatoire CLAMEUR qui est ancien (10 ans), qui a été adapté à la loi ALUR, et recueille les données de près d'1,5 millions de baux signés (relocations et nouvelles locations)
- 2- Nous contestons une lecture *a contrario* qui pourrait être faite des jugements d'annulation à Lille et Paris : Le motif d'annulation lié à la distinction entre Commune et Agglomération ne signifie pas, a contrario, qu'il soit impératif d'étendre l'encadrement. Par ailleurs, les observatoires manquent de données pour encadrer la périphérie parisienne. Enfin, l'application du décret de blocage à la relocation est déjà suffisamment contraignante.
- 3- L'UNIS est très favorable à la suppression de l'automatisme de l'encadrement. Oui pour l'observation, non pour l'encadrement : la tendance des loyers est à la baisse ; le marché se régule de lui-même.

Article 45 : Contrôle des locations de courte durée touristiques

Réunion thématique concernés :

- Les enjeux du parc privé

Objet de la mesure

- « en cours de rédaction »

Objectif(s) de la mesure (Quel est votre constat (difficultés rencontrées) et quelles solutions peuvent être apportées ?

Il faut éviter que le nouveau « bail mobilité » permette de contourner les règles du bail touristique.

Nouvel article - **Rapports locatifs****Réunion thématique concernés :**

- Les enjeux du parc privé

Objet de la mesure

- Améliorer les relations locataires-bailleurs

Objectif(s) de la mesure (Quel est votre constat (difficultés rencontrées) et quelles solutions peuvent être apportées

L'amélioration des rapports locatifs est une condition d'un retour des investisseurs. La loi ALUR a créé un déséquilibre auquel il faut remédier et notamment :

- **Rétablir la clause pénale** sous contrôle du juge comme jadis. Cette mesure dissuade de régler en retard son loyer et permet de fluidifier la chaîne des financements.
- **Autoriser le cumul Caution/Garantie des loyers impayés (GLI)**
- **Les procédures contentieuses** : revenir à la situation avant ALUR, mais mieux prendre en compte le débiteur de bonne foi (volonté d'honorer un plan d'apurement)

Objet	Article loi de 1989	observations	Proposition de rédaction
Définition de la résidence principale : → supprimer la référence aux personnes à charge	2	L'extension de la protection de loi du 6/7/1989 aux personnes à charge par la loi ALUR est une résurgence de « l'occupant de bonne foi » connu sous l'empire de la loi du 1 ^{er} septembre 1948, et va a contrario de l'objectif recherché de faciliter l'accès au logement. « L'occupant de bonne foi » n'ayant pas signé le bail, il ne doit pas pouvoir bénéficier du maintien dans les lieux d'office. Les dispositions de l'article 14 de la loi relatives à l'abandon et au transfert sont suffisantes. Il conviendra purement et simplement que le titulaire du bail soit le locataire désigné dans le contrat.	« (...) La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou, son conjoint soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation (...). »
Rétablir la possibilité d'insérer une clause pénale dans le bail	4-i	Elle permet d'éviter les impayés, et prévient de longues procédures. L'interdiction par la loi ALUR de faire mention de clauses pénales dans les baux pousse à la déresponsabilisation du locataire. Il convient de rappeler enfin que le montant des clauses pénales peut être réduit par le juge s'il le considère manifestement disproportionné (Article 1152 du Code Civil). De telles clauses ne lèsent donc pas les locataires de bonne foi.	supprimer l'interdiction, en supprimant l'article 4-i : <i>« Est réputée non écrite toute clause : (...) Qui autorise le bailleur à percevoir des amendes ou des pénalités en cas d'infraction aux clauses d'un contrat de location ou d'un règlement intérieur à l'immeuble ; (...) »</i>
Rétablir les frais de relance	4-p	Au-delà de la première relance , pour ne pas pénaliser le locataire de bonne foi au détriment de ceux qui ne payent pas systématiquement	<i>Rajouter : « Est réputée non écrite toute clause (...)p) Qui fait supporter au locataire des frais de première relance.....»</i>
Permettre le cumul de la caution et de la GLI	22-l al.1	Extrait du rapport Massin Laporte «Moderniser les rapports entre les bailleurs et locataire » en date de février 2013 établi dans le cadre de la concertation sur la loi ALUR : <i>« C'est presque unanimement que les parties consultées par la mission se sont prononcées contre l'interdiction introduite par la loi MOLLE de cumuler l'assurance loyers impayés (GLI ou GRL) et la caution. Et l'argument produit est le même :</i>	Supprimer les deux premiers alinéas de l'article 22-1 <i>« Le cautionnement ne peut pas être demandé, à peine de nullité, par un bailleur qui a souscrit une assurance, ou toute autre forme de garantie, garantissant les obligations locatives du locataire, sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti. Cette disposition ne s'applique pas</i>

		<p><i>cette protection nouvelle offerte au candidat locataire (le dispensant de fournir une caution) a restreint l'offre de logements locatifs privés, les bailleurs préférant la caution, gratuite et moins lourde à mettre en œuvre. »</i></p> <p>Il faut supprimer l'interdiction de cumuler une assurance garantie loyers impayés avec une caution.</p> <p>En effet, une telle interdiction produit des effets pervers et rend encore plus difficile pour certaines catégories de population (étudiants, bas salaires, personnes âgées...) d'obtenir un logement, même si une garantie loca-pass spécifique vient d'être accordée, dans le cadre du protocole de partenariat Etat-Action Logement, en faveur des salariés de moins de 30 ans.</p>	<p>au dépôt de garantie mentionné à l'article 22.</p> <p><i>Si le bailleur est une personne morale autre qu'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le cautionnement ne peut être demandé que :</i></p> <p>- <i>s'il est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat ;</i></p> <p>- <i>ou si le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur (.....) »</i></p>
<p>Caution personne physique:</p> <p>→ permettre la signature électronique</p>	<p>22-1, dernier alinéa</p> <p>Art.1174 c.civ</p>	<p>La rédaction actuelle empêche la signature électronique des actes de caution. Or, ce mode de signature est spécifiquement adapté à cet acte, il est fréquent que les cautions soient éloignées géographiquement.</p>	<p>Article 22-1 loi 1989, dernier alinéa :</p> <p><i>« (...) La personne physique qui se porte caution fait précéder sa signature de la reproduction manuscrite du montant du loyer et des conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, de la mention manuscrite exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte et de la reproduction manuscrite de l'alinéa précédent. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement. »</i></p> <p>Article 1174 Code civil :</p> <p><i>« Lorsqu'un écrit est exigé pour la validité d'un contrat, il peut être établi et conservé sous forme électronique dans les conditions prévues aux articles 1366 et 1367 et, lorsqu'un acte authentique est requis, au deuxième alinéa de l'article 1369.</i></p> <p><i>Lorsqu'est exigée une mention écrite de la main même de celui qui s'oblige, ce dernier peut l'apposer sous forme électronique si les conditions de cette apposition sont de nature à garantir qu'elle ne peut être effectuée que par lui-même. »</i></p>
<p>Remplacer le dépôt de garantie par un dispositif assurantiel</p>	<p>Article 22</p>	<p>Le dépôt de garantie permet de couvrir les dégradations immobilières éventuelles à la sortie des lieux. Sa réduction à 1 mois le rend inefficace. Un locataire pourrait avoir le choix entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ verser un dépôt de garantie, ▪ ou fournir une caution bancaire, ▪ ou prendre un contrat d'assurances protégeant des dégradations immobilières. <p>Les assureurs pourraient mettre en place un mécanisme de bonus/malus qui récompense les locataires de bonne foi.</p> <p>Une telle option contribue à soulager les besoins</p>	

		de trésorerie à l'entrée dans les lieux et à faciliter ainsi l'accès au logement.	
Assouplir les contraintes pour donner congés : → supprimer l'extension de la protection contre le congé du bailleur visant les personnes à charge	15-III	L'extension de la protection contre le congé du bailleur lorsque visant les personnes à charge du locataire fait peser sur le bailleur une contrainte excessive, non conforme aux termes mêmes du bail.	« (.....) III. Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé dans les conditions définies au paragraphe I ci-dessus à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-cinq ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés fixé par arrêté du ministre chargé du logement, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans les limites géographiques prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. Le présent alinéa est également applicable lorsque le locataire a à sa charge une personne de plus de soixante-cinq ans vivant habituellement dans le logement et remplissant la condition de ressources précitée et que le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources déterminé par l'arrêté précité (...) »

Nouvel article : logement intermédiaire

Réunion thématique concernés :

- Les enjeux du parc privé

Objet de la mesure

→ Réintroduire le bailleur privé dans le circuit économique, favoriser le logement intermédiaire

- **En considérant le logement pour sa valeur intrinsèque :**

Un logement devrait bénéficier de la dépense publique en fonction uniquement de son loyer de sortie et non du statut de son propriétaire. A loyer similaire, aide similaire.

- **En considérant le bailleur privé pour ce qu'il est :**

Un acteur économique, producteur d'un bien essentiel, soutien d'un secteur économique non délocalisable. Il finance la production d'une offre locative moyenne annuelle de quelque 60000 logements.

- **En considérant cet investisseur comme un véritable acteur économique :**

Il doit pouvoir être reconnu comme tout producteur de services, - en l'occurrence le logement locatif résidentiel -, et bénéficier de l'amortissement de son investissement.

Objectif(s) de la mesure (Quel est votre constat (difficultés rencontrées) et quelles solutions peuvent être apportées ?

- encourager l'investissement long terme immobilier, producteur d'une offre locative résidentielle à loyer abordable

1-LOGEMENT NEUF : Le traitement fiscal de la production neuve de logements locatifs intermédiaires.

- Elargir à ce type d'investissement, les encouragements en faveur de l'épargne retraite.

Il s'agit d'étendre aux bailleurs privés personnes physiques, les avantages octroyés par l'ordonnance du 20 février 2014 aux bailleurs personnes morales (institutionnels et organismes HLM) en faveur de la production neuve de logements locatifs intermédiaires, en zones tendues (A, A bis et B1 du dispositif « PINEL ») :

- TVA au taux intermédiaire de 10% au lieu de 20 % ;
- Exonération pendant 20 ans de la taxe foncière sur la propriété bâtie au lieu de 2 ans.

Comme pour les bailleurs personnes morales, ces avantages seraient octroyés, sous réserve que les logements soient loués pendant 20 ans (sauf décès ou invalidité du bailleur), sous conditions de ressources des locataires et dans la limite d'un loyer plafonné (plafonds du dispositif « PINEL »).

Le bailleur investisseur dans un logement locatif neuf, aurait la possibilité d'opter entre la niche fiscale « PINEL » ou la formule de droit commun de l'ordonnance de 2014 sur le logement intermédiaire.

Ce serait un moyen d'accroître le potentiel de développement de l'offre de logements à loyer abordable en zones tendues et de contribuer au choc de l'offre recherché sur ces marchés.

Les fonds propres apportés par le bailleur privé dans l'autofinancement de cette acquisition neuve devraient pouvoir être imputés sur les montants déductibles des revenus de l'intéressé à l'image des montants investis dans l'épargne retraite.

2-PARC EXISTANT : L'amortissement fiscal des logements locatifs privés

Reconnaître le bailleur comme plein acteur économique en généralisant l'amortissement à tout bien mis en location, avec une progressivité incitative qui prenne en compte la tension du marché et le loyer de sortie.

Il s'agit, en premier lieu, d'harmoniser les régimes d'aide existants pour les logements résidentiels en location nue.

On peut considérer que le montant de l'investissement intègre la valeur du marché et donc la tension de celui-ci.

La proposition repose sur un régime général et progressif de déduction au titre de l'amortissement fiscal avec trois graduations, selon le niveau de loyer de sortie et selon la zone plus ou moins tendue du marché.

L'assiette de l'amortissement est constituée :

- par le prix d'acquisition du bien en cas de transactions immobilières,
- par une évaluation externe ou une expertise lorsque le bien a une référence de prix trop ancienne.

2.1 En faveur de l'offre locative à loyers intermédiaires, « abordables » :

⇒ Un amortissement de 1 % moyennant l'engagement de louer pendant une durée minimale (6 à 9 ans minimum) en respectant le plafond de loyer et de ressources des logements intermédiaires (plafonds du dispositif « Pinel »).

2.2 En faveur de l'offre locative à loyers « sociaux » :

⇒ Un amortissement « progressif », de 2 % moyennant l'engagement de louer pendant une durée minimale (6 à 9 ans minimum) en respectant le plafond de loyer et de ressources des logements loués sous le régime du prêt locatif social (PLS)

⇒ Un amortissement porté à 3 % moyennant l'engagement de louer pendant une durée minimale (6 à 9 ans minimum) en respectant le plafond de loyer et de ressources des logements loués sous le régime du prêt locatif à usage social (PLUS).

3-Le traitement fiscal des travaux réalisés dans les logements du parc locatif privé :

Sur-amortir les travaux pour éviter l'augmentation systémique des loyers telle qu'elle a été pratiquée dans le parc social pour le financement des réhabilitations.

1. Les dépenses de réparation et d'entretien :

Ces dépenses sont celles qui ont pour objet de maintenir ou de remettre en état un immeuble afin d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial. Elles restent déductibles du revenu brut foncier dans les conditions actuelles.

2. Les dépenses de rénovation énergétique :

En faveur de la rénovation énergétique du parc locatif privé existant, les dépenses actuellement éligibles au titre du crédit d'impôt pour la transition énergétique accordé aux propriétaires occupants et aux locataires, sont déductibles du revenu brut foncier sous la forme d'un amortissement sur 3 ans, quel que soit le régime d'amortissement attaché au logement (socle, renforcé, progressif).

3. Les dépenses d'amélioration :

Ces dépenses sont celles qui ont pour objet d'apporter à un immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de cet immeuble.

En faveur de l'amélioration du parc locatif privé existant, ces dépenses sont amortissables sur 5 ans, quel que soit le régime d'amortissement attaché au logement (socle, renforcé, progressif).

4. Les dépenses d'agrandissement :

Ces dépenses ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants. Elles permettent une meilleure adaptation de la taille des logements à la demande locative ou à la taille de la famille locataire du logement au moment de leur réalisation.

Ces dépenses suivent le même régime de déduction au titre de l'amortissement que le logement auquel elles se rattachent, soit :

- de l'ordre de 1 % par an pour les logements loués en loyer intermédiaire ;
- de l'ordre de 2 % par an pour les logements loués en loyer social (PLS) ;
- de l'ordre de 3 % par an pour les logements loués en loyer à usage social (PLUS).

4-Le traitement fiscal des déficits fonciers :

Pour que ce mécanisme puisse fonctionner, le plafond actuel de 10 700 € relatif au report des déficits fonciers sur le revenu global du contribuable, qui n'a pas été réévalué depuis 1993, doit être levé.

Ce plafond est actuellement considéré comme un frein, il bride les investissements réalisés en faveur de l'amélioration du parc locatif privé.

5-Le traitement de la plus-value immobilière de cession :

Exonérer la plus value immobilière sur vente en cas de réinvestissement dans un logement à loyer maîtrisé, comme pour le parc social.

L'impôt sur plus-value entre prix de vente et prix d'acquisition est calculé selon un coefficient d'abattement fonction de la durée de détention.

En faveur de l'offre locative à loyers maîtrisés (loyers intermédiaires, loyers sociaux), la plus-value constatée à la vente devrait être exonérée d'impôt, quelle que soit la durée de détention du bien mais sous conditions cumulatives :

la cession est constatée après la période minimale d'engagement de louer ;

les fruits de la vente sont réinvestis dans un nouveau logement à loyer maîtrisé, dans un délai à déterminer.

En harmonisant le régime des plus values sur ces logements avec le régime bénéficiant aux bailleurs sociaux, cette mesure aligne les aides publiques sur la nature de l'investissement et non sur le statut du propriétaire. Elle encourage la production de logements privés à loyers maîtrisés.

Le bailleur privé sait qu'il contribue aussi à répondre au choc des retraites en introduisant une dose de capitalisation dans le financement de sa retraite.

Nous aimerions que sa contribution sociétale et économique soit reconnue et qu'il soit encouragé par la reconnaissance d'un vrai statut d'acteur-producteur indépendant.

Article 50 : Renforcer les sanctions contre les marchands de sommeil

Réunion thématique concernés :

- Les enjeux du parc privé

Objet de la mesure

- Créer une « présomption de revenus » pour les marchands de sommeil (art. 50)
- proposition UNIS : Créer une « présomption de décence » pour les logements loués par des professionnels loi Hoguet

Objectif(s) de la mesure (Quel est votre constat (difficultés rencontrées) et quelles solutions peuvent être apportées ?

- envisager une solution de « présomption de décence » des logements loués par l'intermédiaire des professionnels : donc pour eux une simple information à la mairie, sans frais (et non pas une autorisation préalable).

Nous apprenons qu'une commune (BEZONS) a voté des « frais de dossier » (60 euros, puis 30 euros de mise à jour annuelle) pour le « permis de louer ». Autrement dit, ce sont ceux qui respectent la loi (décence des logements) qui payent un dispositif destiné à lutter contre ceux qui la méprisent (les marchands de sommeil, qui jamais ne déclarent quoique ce soit)

L'UNIS, demande que les logements loués par l'intermédiaire des professionnels de l'immobilier sortent du champ d'application du dispositif instituant une *déclaration* ou une *autorisation préalable* à la mise en location (décret du 19/12/2016).

Les professionnels de l'immobilier ont fait l'objet depuis deux ans d'une modification profonde du cadre d'exercice de leur profession (Loi Hoguet du 2/1/1970 modifiée) :

- Création du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI)
- Réduction de 10 à 3 ans de la durée de validité des cartes professionnelles
- Instauration d'une obligation de formation continue,
- Adoption d'un code de déontologie pour l'ensemble des acteurs
- Plafonnement de certains honoraires
- Elaboration de contrats types obligatoires
- Attribution au CNTGI d'une compétence en matière de discipline

Les obligations de garantie financière, d'assurance en responsabilité civile, et de formation initiale, sont maintenues.

La loi Hoguet confère ainsi directement aux professionnels un tel « permis de louer ». De fait, c'est bien le métier des professionnels que de louer des logements décents.

LE « PERMIS DE LOUER » : quel zonage, quels territoires, quelles données ?

Afin d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne, la loi ALUR (art. 92 et 93) a donné aux collectivités territoriales (EPCI et communes) la possibilité de soumettre les locations à un régime d'autorisation préalable ou à celui de la déclaration de mise en location. Le décret d'application a été publié fin décembre 2016. Un arrêté, prévu aux articles L.634-3 et L.635-4 du CCH, définit les modèles de formulaire de déclaration et de demande d'autorisation.

L'*autorisation préalable*, comme son nom l'indique, conditionne la mise en location, alors que la *déclaration* est consécutive à la signature du bail. Ce sont ces deux dispositifs qui sont communément appelés « permis de louer ». Le dispositif est applicable seulement dans les zones délimitées localement. Il ne s'agit donc pas d'une obligation générale.

A l'origine, le « permis de louer » ne figurant pas dans le projet de loi ALUR, n'a donc pas fait l'objet de l'étude d'impact. Rajouté en première lecture par l'Assemblée Nationale (séance du 12/9/2013), ce dispositif y est qualifié « d'innovant » par la ministre du logement. Les débats n'ont guère apporté de précisions sur la cible. Une question sur la notion de « territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé » a été posée en séance, mais aucune réponse ne figure aux débats.

Combien d'immeubles seraient ainsi concernés ? Selon l'administration, la proportion importante d'habitat dégradé sur un territoire s'apprécie au regard notamment des statistiques sur les caractéristiques des logements et leur occupation, ou du nombre de logements indignes et non décents recensés par l'observatoire prévu à l'article 3 de la loi n° 90- 449 du 31 mai 1990 (modifié par la loi ENL du 13/6/2006) visant à la mise en œuvre du droit au logement. Ces critères couvrent respectivement les références relatives au parc privé potentiellement indigne (PPPI) ou à l'outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne et non décent (ORTHI) à disposition des collectivités. Le ministère estime qu'environ 210 000 logements du parc privé locatif sont considérés comme indignes (communiqué du 21/12/2016). Aucun chiffre n'a été avancé en ce qui concerne le parc social, également concerné.

Or dès lors qu'une zone est définie localement, l'intégralité des locations sont soumises au régime qui sera choisi. Le risque est donc de faire peser sur tous les bailleurs – y compris ceux qui ont confié la gestion de leur bien à un professionnel – une obligation administrative supplémentaire, et redondante pour les professionnels, avec des sanctions lourdes (entre 5.000 et 15.000 euros).

→ proposition UNIS : Créer une « présomption de décence » pour les logements loués par des professionnels loi Hoguet

Chapitre 4 : Améliorer le droit des copropriétés.

Réunion thématique concernés :

- ➔ Les enjeux du parc privé

Objet de la mesure

- ➔ Réforme de la copropriété par ordonnance

Objectif(s) de la mesure (Quel est votre constat (difficultés rencontrées) et quelles solutions peuvent être apportées ?

Le champ de l'habilitation porte sur

- La codification de la loi de 1965 et l'ensemble des dispositions législatives régissant le droit de la copropriété
- Le champ d'application de la loi de 1965
- Les règles d'organisation et de gouvernance

Quelques remarques et questions :

1-Ce **champ d'habilitation** concerne-t-il aussi les règles financières, budgétaires, comptables, et le rôle du syndic notamment ? Quelle est la méthode de concertation sur l'ordonnance copropriété ? Sachant qu'il est prévu un délai maximal de deux ans.

2-Sera-t-il possible d'intégrer les dispositions en cours de réflexion telle que :

- disposition relative au carnet numérique du bâtiment
- dispositions relatives à l'immatriculation des immeubles, qui crée une distorsion de concurrence (cf. supra)
- dispositions relatives au rôle du syndic par rapport aux copropriétaires et au syndicat des copropriétaires : le document de synthèse de l'avant-projet de loi indique – page 25 – « adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété et celles relatives à la prise de décisions par le syndic ». Cette dernière expression est impropre, car le syndic – qui a un pouvoir propre de décision très restreint – est essentiellement habilité à exécuter les décisions prises par l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires.

2-Sera-t-il possible de clarifier certaines dispositions inadaptées telles que le fonds de travaux prévu par l'article 14-2 II de la loi du 10 juillet 1965 :

Depuis le 1^{er} janvier 2017, un fonds de travaux doit être constitué dans tous les immeubles en copropriété à destination partielle ou totale d'habitation.

Ce fonds est alimenté par une cotisation appelée auprès des copropriétaires proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots c'est-à-dire en tantièmes de charges de copropriété (article 10 de la loi du 10 juillet 1965).

L'UNIS est fréquemment sollicitée pour le cas où la copropriété comprend des parties communes générales et des parties communes spéciales. Il peut également arriver que des copropriétés comprennent essentiellement des parties communes spéciales, ce qui impacterait à la fois le montant de la cotisation appelée et l'emploi des sommes ainsi épargnées, et soulève les questions suivantes :

Sur la cotisation : Comment la cotisation doit-elle, dans ce cas, être appelée auprès des copropriétaires : Une ventilation entre les tantièmes généraux et les tantièmes spéciaux est-elle possible ? Pourrait-elle être appelée uniquement en fonction des tantièmes spéciaux ?

Sur l'utilisation du fonds de travaux : Il ressort de l'article 14-2 de la loi de 1965 que le fonds de travaux doit permettre de faire face aux dépenses résultant des travaux prescrits par les lois et règlements ainsi que des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires. Ces travaux peuvent porter sur des parties communes générales, des parties communes spéciales, des éléments d'équipement communs (ascenseurs, etc). Par exemple, lorsque la cotisation alimentant le fonds est appelée en tantièmes généraux, est-il possible d'utiliser ce fonds pour régler des travaux portant sur un ascenseur ? Dans ce cas, le copropriétaire d'un lot situé au rez-de-chaussée, pour lequel l'ascenseur n'a aucune utilité, se retrouve dans une situation où il participe au financement des travaux ce qui est contraire aux principes de répartition des charges édictés par l'article 10 de la loi.

Les décrets et arrêté du 27 décembre 2016 modifiant les décrets et arrêté du 14 mars 2005 relatifs aux comptes du syndicat des copropriétaires n'apportent pas les précisions permettant de répondre aux interrogations soulevées.

3-Plan climat

- Quelle articulation avec le plan climat ?

4-Modernisation de la loi de 1965

- Il existe notamment une proposition du groupe de recherche sur la copropriété (GRECCO)
- Nous avons des propositions complémentaires afin de permettre :
 - L'innovation (dématérialisation, digitalisation)
 - La liberté contractuelle
 - Le droit d'option entre un régime de droit commun et un régime spécifique selon la taille de l'immeuble

PROPOSITIONS UNIS :

Redonner de la souplesse et de la liberté organisationnelle à ces collectivités, selon leur taille, leur implantation géographique, leurs caractéristiques

- En simplifiant le fonctionnement des copropriétés et en donnant aux conseils syndicaux, selon leur taille, plus de responsabilités dans les prises de décisions, notamment celles qui s'inscrivent dans les budgets votés ou qui sont la stricte déclinaison de dispositions légales :

Pourquoi faudrait-il que des dispositions légales soient soumises de nouveau à l'arbitrage de décisions d'assemblées générales si le législateur, dans sa sagesse, les a jugées obligatoires ?

Ainsi en va-t-il d'audits rendus obligatoires ou de la mise en place de fonds de travaux. Pourquoi un conseil syndical ne pourrait-il pas disposer de la capacité juridique de gérer le budget de fonctionnement de la copropriété dès lors que les dépenses s'inscrivent dans le budget voté en assemblée ?

- En renforçant le pouvoir participatif et en mettant un terme au blocage de fonctionnement de ces collectivités qui résulte du pouvoir de nuisance des absents non représentés aux assemblées générales. Les décisions majoritaires prises par les copropriétaires, présents ou représentés, qui participent à la vie de leur collectivité, devraient emporter décision définitive.

Le vote électronique en assemblée générale ne pourrait-il pas être juridiquement organisé de façon à favoriser la participation des copropriétaires actifs et diminuer l'absentéisme.

- En refaisant confiance aux professionnels de la copropriété, les syndics, sans lesquels les mesures d'encouragement prises resteront sans lendemain.

Il leur faut retrouver une liberté contractuelle avec les syndicats de copropriétaires, qui leur permettra de s'investir pleinement dans ces politiques de long terme.

Cette temporalité est en contradiction avec les durées des contrats des syndics qui sont régulièrement soumis à une mise en concurrence, bien que celle-ci vienne d'être reportée dans un cycle de 3 ans.

Nous préconisons de revoir la durée du mandat. On a trop fait abstraction que les syndics sont les meilleurs relais des politiques publiques.

La revalorisation de leur fonction et de leur rôle sociétal est un des facteurs de succès du plan de rénovation des copropriétés.

Pour ce faire, plutôt qu'une certification, les professionnels recommandent la labellisation des syndics signataires de la charte d'engagement du Plan Bâtiment et ayant suivi un cycle de formation qui s'inscrirait dans les cursus de formation professionnelle devenue obligatoire.

5-Lutte contre les impayés de charges de copropriété : PROPOSITIONS

- Un lissage des recettes : prélèvement automatique mensuel (et non appels trimestriels)
- Envoi des appels de fonds par voie électronique (actuellement : lettre simple)
- Domicile en France ou Europe (vs. Monde)
- Mandat de prélèvement du syndic reporté sur le syndicat (simplification // ICS)
- Lissage de certaines dépenses (assurance, énergie, charges sur salaires)
- Systématiser des avances de trésorerie (et passer de 1/5^e à ¼)
- Mettre en place des tableaux de bord trimestriels (vs 1 an)
- Indicateur de taux d'impayés (alerte interne à 17% càd 2/3 du déclenchement de l'alerte des 25%)

6-livret A

- En attente d'un décret fixant les plafonds des syndicats des copropriétaires : cf ; rapport D.Goldberg ci-dessous
Rapport Goldberg -PAGE 37- 2. *Toutes les dispositions visant à faciliter la réalisation de travaux sont désormais opérationnelles (...)*

Par ailleurs, conformément aux recommandations du rapport Braye de 2012, l'article 58 a obligé, à partir du 1^{er} janvier 2017, chaque syndicat de copropriétaires à constituer un fonds de travaux. Ce fonds doit être alimenté par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant, fixé par l'assemblée générale, ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel de la copropriété. L'objectif de cette disposition est d'inciter les syndicats de copropriétaires à épargner régulièrement afin de ne pas se retrouver du jour au lendemain confrontés à des dépenses considérables que les copropriétaires ne peuvent pas assumer.

Cette obligation n'étant entrée en vigueur que le 1er janvier 2017, les syndicats ont à peine commencé à mettre en œuvre le dispositif. En outre, la plupart des copropriétés n'ont pas de programmation précise de travaux clairement établie, notamment en ce qui concerne les parties communes spéciales. C'est la raison pour laquelle la loi ALUR a créé deux outils facultatifs devant permettre aux copropriétés de mieux planifier leurs travaux : le plan pluriannuel de travaux et le diagnostic technique global de la copropriété. Le décret d'application relatif au diagnostic technique global ne fut malheureusement publié que tardivement, le 28 décembre 2016, soit quelques jours avant l'entrée en vigueur de l'obligation de création des fonds de travaux. À défaut de réalisation d'un diagnostic technique global ou d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, la plupart des copropriétés devraient donc choisir d'utiliser la clé de répartition générale pour le premier appel des cotisations et se contenter d'appliquer le montant minimum légal en 2017. Vos rapporteurs espèrent cependant que les syndicats de copropriétés se saisiront petit à petit des nouveaux outils créés par la loi ALUR et définiront une stratégie à long terme en matière de travaux.

Par ailleurs, une mesure d'application liée au fonds de travaux est toujours attendue. L'article 58 de la loi ALUR avait prévu que le plafond applicable aux livrets A détenus par les syndicats de copropriétaires serait modulé, par décret, en fonction du nombre de lots de la copropriété. Aujourd'hui, le plafond réglementaire est de 76 500 €, que la copropriété soit constituée de 10 ou de 500 lots. Or, les cotisations pour le fonds de travaux devraient être versées sur un livret A afin qu'elles produisent des intérêts défiscalisés acquis au syndicat. Le décret d'application relatif au livret A n'est cependant toujours pas paru, alors même que le VII de l'article 58 de la loi ALUR prévoyait une entrée en vigueur au plus tard le 1er janvier 2016.

7-Syndics HLM

La loi ALUR (art. L443-15 du CCH) permet de confier à l'organisme HLM les fonctions de syndic pour certains immeubles (seuil de 60% des voix). En dehors de ces cas, une carte professionnelle « Syndic » est requise, en application de la loi Hoguet. Cette disposition n'est pas toujours respectée et mérite un soin particulier pour éviter pour permettre une saine concurrence.

Pour mémoire: Article L443-15 du code de la construction et de l'habitation (modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 \(V\)](#)) :

En cas de vente réalisée en application de la présente section, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, sauf s'il y renonce, par l'organisme vendeur tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement.

Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires peut désigner un autre syndic dès lors que les copropriétaires autres que l'organisme vendeur détiennent au moins 60 % des voix du syndicat.

Les fonctions de syndic de la copropriété comportant des immeubles vendus en application de la présente section peuvent être assurées par l'organisme vendeur conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis lorsque l'organisme n'est plus propriétaire d'aucun logement.

Les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ne s'appliquent pas à l'organisme d'habitations à loyer modéré vendeur.

Dans les copropriétés issues de la vente de logements locatifs réalisée en application de la présente section dans lesquelles un organisme d'habitations à loyer modéré détient au moins un logement, celui-ci peut, en tant que de besoin, mettre son personnel à disposition du syndicat des copropriétaires afin d'assurer des missions de gardiennage, d'agent de propreté, d'élimination des déchets, d'entretien technique courant et de veille de bon fonctionnement des équipements communs. Cette prestation de mise à disposition de personnel bénéficie de l'exonération de taxe sur la valeur ajoutée prévue à l'article 261 B du code général des impôts lorsque les conditions prévues par cet article sont remplies.

9- Individualisation des frais de chauffage

- Cf. supra (page 2)

Chapitre 5 : Digitalisation du secteur du logement.

Réunion thématique concernés :

- ➔ Les enjeux du parc privé

Objet de la mesure

- ➔ Habilitation du Gouvernement à prendre par **ordonnance** toute mesure législative visant à renforcer la sécurité juridique dans l'établissement des contrats de location en ligne, et à améliorer le recueil des données relatives aux contrats de location du parc locatif privé.

Objectif(s) de la mesure (Quel est votre constat (difficultés rencontrées) et quelles solutions peuvent être apportées ?

Le « bail numérique » n'est pas clairement défini. Il ne s'agit pas d'un bail dématérialisé, qui existe déjà (sous réserve d'adapter les mentions manuscrites obligatoires des actes de cautionnement, voir supra).

Il s'agit de suivre les baux adossés aux dispositifs d'investissements locatifs, dans un objectif compréhensible de pilotage des politiques publiques.

Pour les professionnels, l'autre enjeu concerne l'observation des marchés et la remontée de données. Nous préconisons l'observatoire CLAMEUR pour la centralisation des données (voir supra).
