



Mieux vivre l'immobilier

PROCES VERBAL DE LA COMMISSION GESTION LOCATIVE DU 26 juin 2018

Participants : Pierre ASTRUP – Cyril CARTAGENA – Renaud DALBERA – Arnaud De ROQUEFEUIL – Rémi ESCOFFIER – Philippe FERTORET – Hélène Le DOEUFF – Anthony MICHEL DE CHABANNES – Patrick SAFAR
Emmanuelle BENHAMOU

Excusés : Emmanuel AYRIVIE – Catherine DOS – Yolande GUEZ - Françoise RASTIT

ORDRE DU JOUR

- 1) Tour de table - Compte-rendu du Conseil administration de l'OLAP - Point sur le contentieux relatif à l'encadrement des loyers à Paris..... 2**
 - Tour de table.....2
 - Compte-rendu du Conseil d'administration de l'OLAP en date du 17 mai 2018 (*communiqué de presse en PJ*).....2
 - Procédure d'Appel contre la décision du juge administratif annulant les arrêtés fixant les loyers de référence à Paris : La décision de la Cour Administrative d'Appel de Paris du 26 juin 2018 confirme le jugement du TA (*communiqué de presse et décision en PJ*).....3
- 2) Projet de loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) adopté par l'Assemblée Nationale en 1^{ère} lecture (*Analyse des dispositions dans chaque domaine en PJ*) 3**
 - Les dispositions relatives à la gestion locative suite à l'adoption par l'assemblée nationale en première lecture sont les suivantes.....3
 - La commission porte son attention sur chaque disposition.....5
- 3) Réforme de la gestion des données personnelles - RGPD (Circulaire UNIS et article de Maître CADIO publié dans Administrer mai 2018 en PJ)..... 7**
- 4) Décret annuel blocage des loyers 2018-2019 : compte-rendu de la Réunion de Commission Nationale de Concertation du 17 mai 2018 7**
- 5) Réunion chez le Défenseur des droits du 6 juin 2018 8**
 - Permis de louer et locations touristiques : publicité – courrier du Défenseur des droits au Ministre de la cohésion des territoires en date du 2 février 2018 (*PJ*) 8
 - Avis du Défenseur des droits sur le projet de loi ELAN (avis n° 18-13 du 11 mai 2018) 8
 - Etudes et enquêtes récentes sur les discriminations dans l'accès au logement, réalisées par le Défenseur des droits ou avec sa contribution 8
 - Point sur les actions de formation sur les discriminations dans l'accès au logement 8
- 6) Groupe de travail mandats 9**
- 7) Médiation de la consommation : convention-cadre UNIS-AME..... 9**
- 8) Point sur le diagnostic électricité et l'obligation de travaux au regard du critère de décence du logement 9**
- 9) Congrès 2018 10**

1) Tour de table - Compte-rendu du Conseil administration de l'OLAP - Point sur le contentieux relatif à l'encadrement des loyers à Paris

- **Tour de table**

- ✓ **Marseille**

Erosion massive du portefeuille gestion – phénomène généralisé. Les professionnels sont inquiets pour la gestion locative. Avec la généralisation du préavis d'un mois, souvent le bailleur décide de vendre. Le phénomène Airbnb continue de se développer.

- ✓ **Lyon**

Beaucoup de congés. Relocation rapide, mais, le préavis d'un mois pose problème au niveau de la gestion. Créateur de tensions. Le délai de trois mois est cohérent au regard de la réalité des démarches à accomplir.

Le préavis d'un mois, cumulé avec l'IFI éloignent les investisseurs de l'immobilier d'habitation.

- ✓ **Nice**

Le marché niçois s'est plutôt bien porté sur ce trimestre.

La location saisonnière se développe chez les professionnels (Renald DALBERA exerce également dans ce domaine, à petite échelle). Plusieurs agences se sont créées sur cette activité.

A noter que les copropriétés se battent de plus en plus sur ce phénomène pour limiter les nuisances.

- ✓ **Rennes**

Hélène Le DOEUFF indique que l'instauration du TGV Rennes-Paris (1 heure 25) permet de développer le secteur des résidences secondaires. 15 % de préavis en moins cette année. Les logements se louent bien et très légère augmentation des loyers.

- ✓ **Paris**

Le phénomène des ventes continue de se développer.

Arnaud DE ROQUEFEUIL explique son expérience en tant que représentant des professionnels à la Commission Départementale de Conciliation des baux commerciaux. C'est une très bonne expérience. La plupart des dossiers aboutissent à une conciliation, ce qui évite un procès coûteux et chronophage.

- **Compte-rendu du Conseil d'administration de l'OLAP en date du 17 mai 2018 (communiqué de presse en PJ)**

Pierre ASTRUP expose le compte-rendu du Conseil d'administration de l'OLAP en date du 17 mai 2018.

Voici les points intéressants :

- En Grande Couronne les loyers de relocation baissent pour la 4^{ème} année consécutive (à méditer...alors qu'il n'y a pas eu d'encadrement...);
- L'OLAP indique avoir collecté environ 40.000 références à partir des données CLAMEUR sur l'Agglomération Parisienne (sur un total d'environ 80.000);
- L'étude du zonage du Grand Paris est projetée. Savoir qu'il faut deux années consécutives de collecte pour pouvoir établir ensuite les médianes nécessaires à l'encadrement;
- La Métropole du Grand Paris va adhérer à l'OLAP (ODJ prochaine AG vraisemblablement).

Le [communiqué de presse](#) de l'OLAP du 17 mai 2018, confirme l'évolution très modérée des loyers en 2017 : « *Hausse globale limitée en 2017 à 0,5 % dans l'agglomération parisienne. Selon les premières estimations issues de l'enquête annuelle de l'Olap (résultats définitifs en juin), les loyers d'habitation du parc locatif privé non meublé ont augmenté en moyenne (tous locataires) en 2017 de 0,5 % dans l'agglomération parisienne.* »

Il sera intéressant de disposer de ces mêmes éléments pour la période post-encadrement depuis novembre 2017.

- **Procédure d'Appel contre la décision du juge administratif annulant les arrêtés fixant les loyers de référence à Paris : La décision de la Cour Administrative d'Appel de Paris du 26 juin 2018 confirme le jugement du TA (*communiqué de presse et décision en PJ*)**

La Cour Administrative d'Appel de Paris s'est prononcée le 26 juin 2018, elle confirme l'annulation de l'encadrement des loyers par le tribunal administratif et rejette l'appel formé par l'exécutif.

Les requérants ont deux mois pour former un pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat.

La réforme du dispositif est toujours en débat au Parlement dans le cadre de l'adoption de la loi ELAN (*article 49 du projet de loi prévoyant un encadrement expérimental, cf analyse du projet de loi ci-jointe et ci-après point 2*).

2) Projet de loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) adopté par l'Assemblée Nationale en 1^{ère} lecture (*Analyse des dispositions dans chaque domaine en PJ*)

Le projet de loi ELAN a été adopté par l'Assemblée nationale le 12 juin 2018. Il est actuellement en cours de première lecture au Sénat.

Calendrier Sénat :

Texte n° 567 (2017-2018) transmis au Sénat le 13 juin 2018

Travaux de commission

Discussion en séance publique les 17, 18, 19 et (éventuellement) 20 juillet 2018

- **Les dispositions relatives à la gestion locative suite à l'adoption par l'assemblée nationale en première lecture sont les suivantes**
 1. Extension de la faculté de résiliation triennale du bailleur pour transformer à usage principal d'habitation un immeuble commercial existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation (art. 9 PJ / [art. L145-4](#) 3^{ème} alinéa du Code commerce)
 2. Travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie aux frais du locataire : réduction du délai de réponse du bailleur de 4 à 2 mois (silence = oui) (art. 18 PJ / art. 7 f Loi 1989)
 3. Observatoire des diagnostics immobiliers (art. 21 bis A PJ – L 142-7 à L142-13 CCH)

4. Le bail mobilité (art. 34 PJ / art.2 L 1989 modifié / nouveau titre 1er TER, création des art. 25-12 à 25-18 L1989 / art. L 631-7 2ème alinéa CCH modifié)
5. Résidence junior : résidence universitaire et résidence jeunes actifs (Art. 34 bis PJ / art. L631-12 ; L631-12-1 ; L631-12-2 CCH)
6. Extension de la possibilité d'invoquer les dispositions relatives au bail à durée réduite et aux congés aux SCI constituées entre partenaires pacsés (art. 34 ter PJ/ art. 13 L 1989)
7. Procédure d'expulsion et de surendettement (art. 40 PJ / L712-3 ; L722-3 ; L722-5 ; L722-16 ; L732-3 ; L733-9 ; L733-10 ; L 733-13 ; L 741-2 ; L741-4 ; L741-6 ; L742-22 Code de la consommation)
8. Habitat inclusif pour les personnes handicapées et les personnes âgées (art. 45 bis PJ / Titre VIII nouveau du livre II du Code de l'action sociale et des familles)
9. Caution personne physique : suppression de la mention manuscrite (art. 47 PJ / art.22-1 L1989)
10. Notification par le bailleur des coordonnées du locataire par le bailleur au syndic (Art.47 bis A/art. 3 L 1989)
11. Violences domestiques et solidarité (art. 47 bis B PJ / art. 8-2 L 1989 nouveau)
12. Contenu du commandement de payer (art. 47 bis C PJ/art. 24 2ème alinéa L 1989)
13. Action de groupe et bail (art. art 47 bis PJ / L 623-1 Code de la consommation)
14. Loyers des baux résidence principale : observation, fixation et Encadrement expérimental (art.48 et 49 PJ / art. 3 ; 16 ; 17 ; 25-9 de la loi de 1989)
15. Colocation à baux multiples et critère de décence (art.50 PJ/ article 8-1 II de la loi du 6 juillet 1989)
16. Locations meublés touristiques (art. 51 PJ / L324-1-1 et L324-2-1 du Code du tourisme)
17. Locations saisonnières et dispense des diagnostics, DPE, CREP et ESRIS (art. 51 bis PJ / L134-3 CCH – L 125-5 Code environnement – L1334- Code santé publique)
18. Sanction de l'obligation de transmission pesant sur les professionnels de l'immobilier (art. 53 PJ / art. 5-II L 1989)
19. Rénovation énergétique des bâtiments tertiaires (art.55 PJ / L111-10-3 CCh nouveau)
20. Carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement (art. 55 ter PJ / art. L111-10-5 CCH nouveau)
21. Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil (art. 56, 57 et 58 PJ)
22. Numérisation du secteur du logement (art. 61 PJ / ordonnance à venir dans un délai de 18 mois à compter de la publication de la loi)
23. Communication dématérialisée du dossier de diagnostic technique et des extraits du règlement de copropriété (art. 61 bis PJ/ art.3 et 3-3 L 1989)

- **La commission porte son attention sur chaque disposition**

La commission découvre cette nouvelle version récente du projet de loi, considérablement enrichie en gestion locative. Un tour rapide de chaque article est fait, mais une nouvelle réunion sera nécessaire.

- ✓ **Nouvelle faculté de résiliation triennale du bail commercial**

La commission s'interroge sur la nécessité de payer une Indemnité d'éviction dans cette hypothèse. A vérifier.

L'intérêt de cette mesure est principalement le gain de temps.

A Marseille la taxe parking existe toujours, ce qui est un frein.

- ✓ **Observatoire des diagnostics immobilier**

Obligation à la charge des diagnostiqueurs, ce ne serait pas une nouvelle tâche pour les administrateurs de biens.

La commission s'interroge sur les objectifs de cette mesure.

- ✓ **Bail mobilité**

La commission considère qu'il s'agit purement et simplement d'une opération marketing.

La commission estime que le système pourrait éventuellement fonctionner si VISALE couvre les réparations locatives, et en territoire non tendu.

Il peut également y avoir un Intérêt pour certains bailleurs qui pratiquent la location saisonnière, pour ne pas dépasser le quota.

Les membres de la commission constatent qu'aucun locataire ne leur demande à bénéficier de VISALE.

Pierre ASTRUP note que parmi tous les dispositifs, GRL ; GRL 2 ; GRL ; GURL ; GUL....Seul le LOCA PASS a connu un minimum de succès effectif sur le terrain.

- ✓ **Expulsion et surendettement**

Philippe FERTORET demande de mettre en valeur le droit de propriété. Concrètement on a du mal à faire intervenir la force publique. On crée un système qui va être utilisé par les locataires de mauvaise foi.

Anthony MICHEL DE CHABANNES indique que le phénomène des Squats est courant à Marseille. La police n'intervient pas.

La commission souhaite des délais plus courts pour les locataires de mauvaise foi.

La commission demande une étude du droit comparé en la matière, afin de trouver des idées pour argumenter dans ce domaine délicat.

Pierre ASTRUP constate que les pouvoirs publics ont une approche sociale du logement. La volonté politique est de ne pas mettre les gens dans la rue. Le vrai problème à résoudre pour éviter ce type de mesure est l'offre de logement social.

La commission regrette ce type de mesure conduisant encore à raréfier l'offre locative.

La commission aimerait alerter les pouvoirs publics sur le problème des bailleurs qui n'arrivent pas à faire des travaux du fait de ce type de mesure, confiscatoire à leur endroit.

✓ **Suppression de la mention manuscrite de la caution** pour les baux Loi 1989

C'est une bonne chose.

✓ **Communication coordonnées du locataire au syndic**

La commission s'interroge sur la sanction, il faudra être vigilant à l'évolution du texte sur ce point.

✓ **Action de groupe et bail**

La commission s'étonne que le pouvoir législatif puisse revenir ainsi sur la jurisprudence de la Cour de cassation.

La commission souhaite des précisions sur cette disposition.

✓ **Encadrement des loyers**

L'encadrement expérimental pose plusieurs questions et nécessite une analyse approfondie.

La commission constate que la commune de Paris est visée, le pouvoir législatif règle le critère ayant conduit le juge administratif à prononcer l'annulation des arrêtés fixant les loyers de référence par le jugement de novembre 2017.

Cyril CARTAGENA informe que l'ODL 3 indique qu'en 2017 les loyers du parc privé sont restés stables dans les Bouches-du-Rhône comme les années précédentes selon l'observatoire public de l'Adil 13 (Focus, les nouvelles publications, n°9996). Ainsi les chiffres permettent de prouver qu'à Marseille l'encadrement est infondé.

La commission considère que la sanction de la non-application de l'encadrement va dans le sens de la protection du professionnel. En effet, Pierre ASTRUP constate que les particuliers ont pu en toute impunité ne pas respecter l'encadrement initial alors que les professionnels engagent leur responsabilité s'ils ne respectent pas le droit en vigueur.

La commission rappelle l'importance d'alimenter CLAMEUR pour contrer l'encadrement. La bonne mesure de la loi ELAN étant la déconnexion de l'observation et de l'encadrement, qui correspond à une demande de l'UNIS.

Renaud DALBERA rappelle la demande Madame la Sénatrice Dominique ESTROSI-SASSONE, responsable de l'observatoire des Alpes Maritimes visant à ce que CLAMEUR lui communique les données. Pierre ASTRUP transmet au prochain bureau exécutif pour qu'une réponse soit apportée rapidement.

✓ **Carnet numérique**

Cette mesure avec cette relative à l'observatoire des diagnostics immobiliers confirme encore la volonté de contrôle du secteur par les pouvoirs publics.

Au lieu d'augmenter les taux d'imposition on augmente les assiettes.

✓ **Numérisation du secteur du logement**

Cyril CARTAGENA attire l'attention sur la multiplication de nouvelles start-up tel que « [Rentila](#) ». qui constituent un risque pour les administrateurs de biens. Pour les professionnels il est impératif d'être à la pointe en informatique. Il faut faire évoluer nos logiciels.

La commission redoute la mainmise de l'Etat.

La commission reste extrêmement attentive et vigilante à l'évolution du projet de loi.

3) Réforme de la gestion des données personnelles - RGPD (Circulaire UNIS et article de Maître CADIO publié dans Administrer mai 2018 en PJ)

La commission gestion locative prend acte des informations et des outils mis à disposition par le service juridique sur le Site Intranet de l'UNIS.

Des clauses types ont été intégrées dans tous les modèles de mandats et baux, à adapter au cas par cas.

L'UNIS a demandé à Maître Prudence CADIO un devis pour un « kit RGPD » adapté aux professionnels de l'immobilier.

UN+ propose une formation sur ce thème qu'il est conseillé de faire, ainsi que tous les collaborateurs. Cette formation est éligible au titre de la formation continue obligatoire. En cas de contrôle, la réalisation de cette formation par les équipes sera un bon élément de preuve de mise en œuvre des nouvelles obligations.

L'essentiel aujourd'hui est de pouvoir prouver que le travail est amorcé :

1) Commencer le registre des traitements = un tableau Excel identifiant :

- Les **Données et les Traitements**
- Les **acteurs** : les responsables, les cotraitants, les sous-traitants

2) Adapter les contrats avec les clients et les sous-traitants

Pour les contrats avec les clients : voir modèles UNIS sur l'Intranet

Pour les contrats avec les sous-traitants : [modèle CNIL](#). De plus en plus de sous-traitants le proposent directement.

3) Faire une formation soi-même et y impliquer tous les collaborateurs

4) Décret annuel blocage des loyers 2018-2019 : compte-rendu de la Réunion de Commission Nationale de Concertation du 17 mai 2018

Depuis la loi ALUR, le décret de blocage des loyers doit être adopté obligatoirement tous les ans ([article 18 loi du 6 juillet 1989](#)).

Le projet de texte présenté en CNC, devant entrer en vigueur le 1^{er} août prochain, est strictement identique à chaque décret de blocage pris depuis 2014.

L'UNIS a réitéré son opposition à ce texte, déconnecté des réalités du terrain ; créateur d'une complexité juridique contre-productive ; inefficace contre les réels abus des particuliers restant la majorité ; et peu incitatif au développement du secteur, le phénomène de vente des logements étant devenu un fait attesté par tous les professionnels ; peu favorable à l'amélioration de l'équilibre de la relation bailleur-locataire. Le SNPI a également voté contre ; la FNAIM était absente et non représentée. Au final le texte a obtenu 4 votes pour ; 4 votes contre ; 5 abstentions.

L'avis de la CNC est obligatoire car prévu par la loi, mais reste consultatif. Le texte est transmis au Conseil d'Etat.

Le décret de blocage est publié au Journal officiel du 30 juin 2018 ([lire le décret n° 2018-549 du 28 juin 2018](#)). Le nouveau décret de blocage applicable à compter du 1^{er} août 2018 ne modifie effectivement rien au dispositif actuellement en vigueur.

5) Réunion chez le Défenseur des droits du 6 juin 2018

- **Permis de louer et locations touristiques : publicité – courrier du Défenseur des droits au Ministre de la cohésion des territoires en date du 2 février 2018 (PJ)**

A la demande du comité de liaison, le Défenseur des droits a adressé un courrier en date du 2 février 2018 au Ministre de la cohésion des territoires pour attirer son attention sur les difficultés rencontrées pour l'application des mesures qui permettent aux communes ou aux intercommunalités d'instaurer un régime de déclaration ou d'autorisation obligatoire de mise en location pour lutter contre l'habitat indigne d'une part; et d'autre part pour la déclaration des locations meublées touristiques.

Or, « aucune mesure n'a été adoptées pour rendre publiques et accessibles à toutes et à tous les décisions des collectivités ayant instauré de tels dispositifs. L'absence de publicité de ces mesures conçues et adoptées pour mieux protéger les droits des personnes en matière d'accès au logement compromet en particulier toute possibilité de contrôle de leur bonne application. (...) ».

Jacques MEZARD n'a pas encore répondu à Jacques TOUBON.

Le comité de liaison souhaite qu'une relance soit adressée au Ministre.

- **Avis du Défenseur des droits sur le projet de loi ELAN ([avis n° 18-13 du 11 mai 2018](#))**

Le Défenseur des droits a communiqué à la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale un [avis n°18-13 en date du 11 mai 2018](#).

La commission gestion locative considère que l'avis du Défenseur des droits est très intéressant dans sa globalité, et spécifiquement en ce qui concerne d'une part la remise en cause de l'obligation d'accessibilité, y compris la notion de logement évolutif et ses implications (pages 5 à 8) ; et d'autre part le bail mobilité, qui selon le Défenseur des droits devrait être expérimental et non intégré dans un dispositif d'ordre public existant, au mépris du principe fondamental du droit de sécurité juridique (pages 19 à 22).

La commission note également que le Défenseur des droits s'inquiète de la compatibilité de la numérisation du secteur du logement annoncé en des termes très flous par l'article 61 du projet de loi, avec le respect des règles en matière de gestion des données personnelles.

Le Défenseur des droits regrette amèrement la disparition du rôle disciplinaire du CNTGI et demande la position officielle des membres du comité de liaison.

- **Etudes et enquêtes récentes sur les discriminations dans l'accès au logement, réalisées par le Défenseur des droits ou avec sa contribution**

Les résultats sur les discriminations dans l'accès au logement de l'Enquête Accès aux droits du Défenseur des droits sont accessibles et téléchargeables par [ce lien](#).

- **Point sur les actions de formation sur les discriminations dans l'accès au logement**

Une réunion de travail est décidée en septembre pour élaborer un programme de formation type.

Chaque organisation membre du comité de liaison pourra proposer ce programme à ses adhérents via son propre organisme de formation. Cette formation pourrait se décliner en présentiel ou en e-learning.

Le travail du comité de liaison se limite à l'élaboration du programme, qui aura la validation du Défenseur des droits, et sera ainsi éligible pour la formation obligatoire continue au titre de la déontologie.

6) Groupe de travail mandats

Le groupe de travail décide de se réunir à l'occasion de la prochaine réunion du Conseil et de la commission.

7) Médiation de la consommation : convention-cadre UNIS-AME

L'UNIS et l'Association des Médiateurs Européens (AME) ont signé une convention cadre qui permet de bénéficier de tarifs préférentiels, et d'une simplification des formalités d'adhésion.

L'inscription se fait en ligne sur le [site d'AME](#).

Voici le mode d'emploi :

- 1) sur le site d'AME cliquer sur « Désigner l'AME »
- 2) Cliquer sur le logo UNIS
- 3) Indiquer l'identifiant et le mode de passe
- 4) remplir le formulaire en ligne

Les identifiants et mot de passe réservés aux adhérents UNIS sont les suivants :

- Identifiant : **UNISADHAME18**
- Mot de passe : **19741AANO**

Le coût se décompose en deux éléments :

- Une cotisation annuelle d'un montant de 30 € au titre des frais administratifs
- Le montant de la Médiation de la consommation est fixé à 250 €. Etant précisé que ce montant ne sera réglé qu'après avoir étudié d'une part la recevabilité et d'autre part l'acceptation du professionnel concernant la médiation.
-

8) Point sur le diagnostic électricité et l'obligation de travaux au regard du critère de décence du logement

Arnaud de ROQUEFEUIL souhaite faire le point sur les pratiques des administrateurs de biens au regard des travaux d'électricité à effectuer en fonction du diagnostic.

✓ **Rappel du dispositif juridique :**

La loi ALUR a étoffé le dossier de diagnostic technique à fournir au locataire et à annexer au bail, en ajoutant « *un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes* » (art.3-3 L1989).

Deux décrets en date du 11 août 2016 déterminent les dates d'entrée en vigueur, définissent leur champ d'application, décrivent les exigences techniques de ces diagnostics, leur contenu, leurs modalités de réalisation et les équivalences prévues.

Entrée en vigueur échelonnée :

- Pour les logements situés dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1975, applicable aux contrats de location signés à **compter du 1er juillet 2017** ;
- Pour les autres logements, applicable aux contrats de location signés à **compter du 1er janvier 2018**.

Textes de référence :

[Art. 3-3 loi du 6 juillet 1989](#)

[Art. R 134-7 et R 134-8](#) du CCH = Etat intérieure de l'installation de gaz

[Art. R 134-10 à R 134-12](#) du CCH : Etat intérieure de l'installation d'électricité

[Décret 2016-1104 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz dans les logements en location](#)

[Décret 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location](#)

[Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent](#)

✓ **Position de la Commission gestion locative**

Les diagnostics ont pour objectif d'informer sur les éventuelles anomalies et défauts susceptibles de présenter un danger pour les occupants. Pas d'obligation de travaux directement établie par les textes. Mais il est recommandé de lever les réserves au regard de la décence du logement, en ce qui concerne les normes de santé et de sécurité.

Dans les faits, il n'est pas aisé d'apprécier concrètement les travaux à faire pour ne pas risquer que le logement soit qualifié de non-décent.

L'interrupteur différentiel et la liaison à la terre sont incontournables. Mais d'autres points sont susceptibles de différentes interprétations et nécessitent une appréciation au cas par cas

Arnaud de ROQUEFEUIL propose d'intégrer au catalogue d'UN+, dans le cadre d'une formation générale sur les différents diagnostics, un volet consacré aux bases de l'électricité pour pouvoir décrypter les diagnostics.

9) Congrès 2018

Le colloque métier « *Maitriser l'actualité 2018 pour sécuriser votre activité* » aura lieu le jeudi 15 novembre 2018, de 14h30 à 17h.

Tous les métiers seront réunis et représentés par chacun des présidents métiers autour d'une même table ronde.

La Responsable de l'ICH Nantes, Madame Stéphanie LAPORTE-LECONTE interviendra lors de ce colloque, éligible au titre de la formation continue obligatoire.

Le programme envisagé :

1- ELAN

RGPD

2- Actualité jurisprudentielle :

Transaction

Construction

Urbanisme

Copropriété

Bail habitation

Baux commerciaux - Immobilier d'entreprise

Expertise

Loi Hoguet