



PROJET LOI LOGEMENT



SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS DE LA FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER

AGIR POUR LE LOGEMENT

COMMENTAIRES ET PROPOSITIONS SUR CERTAINS ARTICLES DE LA VERSION DU 18 DECEMBRE 2018

→ Article 3 : Améliorer la transparence des données foncières		Page 2
<p>Constat Il est proposé de rendre librement accessibles les données foncières et immobilières détenues par l'administration. Or, la loi pour une République numérique prévoit déjà que l'administration transmette aux professionnels de l'immobilier les valeurs déclarées sur les mutations de 5 dernières années. Ce texte n'est pas appliqué. De plus, alors que les syndicats professionnels alimentent le registre des copropriétés, les données collectées ne leur sont pas accessibles.</p>	<p>Proposition FNAIM</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre l'accès au télé service « Données valeurs foncières » aux professionnels de l'immobilier » • Permettre l'accès des syndicats professionnels représentatifs de l'activité de syndic aux données du registre d'immatriculation des copropriétés. 	
→ Article 9 : Simplifier la transformation des bureaux en logements		Page 3
<p>Constat Il est proposé de permettre la réquisition des locaux vacants à usage de bureaux. La FNAIM déplore qu'une mesure aussi privative du droit de propriété puisse être prise par voie d'ordonnance et plaide en faveur d'un débat parlementaire.</p>	<p>Proposition FNAIM</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cantonner l'habilitation à légiférer par ordonnance aux seules communes où il existe un important déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, justifiant la réquisition de locaux vacants ; • Garantir une durée minimum de la vacance qu'il conviendra de constater avant d'autoriser la réquisition. 	
→ Article 22 : Moderniser la vente en l'état futur d'achèvement		Page 4
<p>Constat Il est proposé de permettre à l'acquéreur d'achever certains « travaux de finition » après la livraison de l'immeuble par le promoteur. Or, la proposition ne garantit, ni l'éventuelle atteinte éventuelle aux parties communes de l'immeuble ou à son aspect extérieur, ni le délai dans lequel ces travaux doivent être réalisés, ni ne précise les conséquences de responsabilité de l'acquéreur.</p>	<p>Proposition FNAIM</p> <ul style="list-style-type: none"> • Modifier la rédaction de l'article 9 afin de préciser que les travaux de finition ne doivent porter atteinte ni aux parties communes, ni aux éléments d'équipements communs, ni à l'aspect extérieur de l'immeuble ; que l'acquéreur doit achever ses travaux dans le délai d'un an de sa livraison et qu'il en assure l'entière responsabilité. 	
→ Article 25 : Habilitation pour la restructuration du secteur HLM		Page 5
<p>Constat L'article L.421-1, 17° du CCH autorise les organismes publics d'HLM, dans la limite de 30 % du chiffre d'affaires global de l'activité de syndic, à être syndics de copropriété et administrateurs de biens d'immeubles d'habitations qu'ils n'ont ni construits, ni acquis, et ce même s'il y a pas carence des professionnels du secteur privés.</p>	<p>Proposition FNAIM</p> <ul style="list-style-type: none"> • Considérant que les entreprises privées ne bénéficient d'aucune subvention de fonctionnement, la FNAIM plaide en faveur de la suppression donnée aux offices d'HLM, même dans la limite de 30 % de leur chiffre d'affaires global de l'activité de syndic, d'être syndics de copropriété et administrateurs de biens d'immeubles d'habitations qui n'ont été ni construits, ni acquis par eux (ou assimilés). 	



→ Article 29 : Le bail mobilité		Page 6
<p>Constat Considérant son régime juridique, la FNAIM s'interroge. Ce bail trouvera-t-il sa place auprès des bailleurs ? Ne servira-t-il pas de base légale à la croissance des plateformes de locations de courte durée, actuellement contestées ?</p>	<p>Proposition FNAIM</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prévoir un renouvellement du bail dans la limite d'une durée de dix mois maximum. • Prévoir qu'à l'issue du bail, le locataire est déchu de tout droit d'occupation à moins que les parties s'entendent pour conclure un nouveau contrat soumis aux dispositions du titre Ier bis de la loi du 6 juillet 1989. • Supprimer l'obligation inutile du fait du forfait de charges de communiquer au locataire un extrait du règlement de copropriété. • Rendre possible la solidarité entre colocataires. • Etendre la garantie VISALE et prévoir sa portabilité sur un bail soumis au Titre 1^{er} bis de la loi du 6 juillet 1989. 	
→ DEMANDE PRIORITAIRE FNAIM ; Article 41 : Revoir le rôle du CNTGI		Page 10
<p>Constat Le projet de loi révisé le rôle du CNTGI en lui retirant une grande partie de son rôle et partant, de son intérêt, tant pour les consommateurs que pour les professionnels. Ce projet reste très largement insuffisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - plus de personnalité morale pour le CNTGI - plus de remontée des infractions constatées aux services de la DGCCRF, - attributions dévolues au CNTGI réduites à peau de chagrin, - propositions possibles limitées aux conditions d'accès à la profession et à leurs conditions d'exercice, - plus d'avis rendus publics, - des représentants qui ne sont plus désignés par les syndicats professionnels représentatifs. 	<p>Proposition FNAIM</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rendre au CNTGI sa personnalité morale • Le CNTGI accompagne les pouvoirs publics dans la définition, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques relatives aux activités et aux opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce • Le CNTGI veille au maintien et à la promotion de la déontologie de la profession, de compétence nécessaire au bon accomplissement des activités des porteurs de cartes et de leurs collaborateurs • Le CNTGI est consulté pour avis rendu public sur l'ensemble des projets de lois et de règlements relatifs aux activités des professionnels soumis à la loi Hoguet • Les représentants des professionnels de la loi Hoguet au CNTGI sont choisis sur proposition des syndicats professionnels ou des unions de syndicats professionnels représentatifs au sens du code du travail. 	
→ Article 52 : Revoir les règles des copropriétés		Page 14
<p>Constat Il est prévu d'habiliter le Gouvernement à légiférer par ordonnance pour réformer le droit de la copropriété.</p>	<p>Proposition FNAIM</p> <ul style="list-style-type: none"> • Considérant le fait que 95 % des copropriétés sont gérées par des professionnels de l'immobilier, l'habilitation à légiférer par voie d'ordonnance ne devra dispenser le Gouvernement de discuter avec les syndicats professionnels qui les représentent. 	
→ DEMANDE PRIORITAIRE FNAIM ; Article 53 : Création d'un bail mobilité		Page 15
<p>Constat Il est proposé de créer un système d'agrément des outils numériques des professionnels de l'immobilier, de renforcer la sécurité juridique dans l'établissement des baux et d'améliorer le recueil des données des baux du parc privé.</p>	<p>Proposition FNAIM</p> <ul style="list-style-type: none"> • Digitaliser intégralement le parcours du locataire par la création du Bail Unique Digital • Capitaliser sur l'Observatoire Statistique des Locations (OSLO) de la FNAIM. 	

ALLER PLUS LOIN... LES AUTRES PROPOSITIONS DE LA FNAIM

1. LOI HOGUET : sécuriser l'exercice des activités des professionnels de l'immobilier

→ DEMANDE PRIORITAIRE FNAIM Protéger le titre « d'agent immobilier »

Page 17

Constat

Alors que l'exercice de l'activité est très règlementée, en pratique, force est de constater que de nombreux acteurs intervenant dans une transaction immobilière (vente ou location) et qui ne détiennent pas cette carte, utilisent malgré tout le titre d'agent immobilier dans leur communication, alors qu'ils sont simplement collaborateurs du titulaire de la carte professionnelle.

Proposition FNAIM

- Pour une meilleure protection des consommateurs des services immobiliers proposés par les agents immobiliers, et le respect du titre d'agent immobilier, élargir la sanction pénale prévue par l'article 14 de la loi Hoguet à quiconque utilise « le titre d'agent immobilier » sans posséder la carte professionnelle prévue par l'article 3 de la même loi.

→ DEMANDE PRIORITAIRE FNAIM : Renforcer l'application de la clause pénale prévue dans les mandats

Page 18

Constat

Une jurisprudence récente rebat les cartes en fragilisant l'application de la clause pénale prévue dans les mandats des agents immobiliers lorsque le mandant ne respecte pas ses obligations contractuelles (Cour de cassation, 16 novembre 2016, n° 15-22.010).

Proposition FNAIM

- Modifier l'article 6, I. (8° et 9° aliéas) de la loi Hoguet afin qu'il ne soit pas fait échec à l'application de la clause pénale
- Renforcer l'information des consommateurs par une mention en caractère très apparents dans les mandats des termes de la clause pénale, lorsqu'il en est prévu une, comme cela est le cas pour les clauses d'exclusivité (article 7 2° de la loi Hoguet).

→ Sécuriser les attestations d'habilitation des collaborateurs

Page 21

Constat

L'article 4 de la loi Hoguet crée une condition de compétence professionnelle préalable pour toutes les personnes habilitées par le titulaire de la carte professionnelle à négocier ou à s'entremettre dans une transaction immobilière (négociateurs salariés ou agents commerciaux). Une disposition transitoire prévoit que les collaborateurs titulaires d'une habilitation à la date d'entrée en vigueur de la loi ALUR sont réputés justifier de l'aptitude requise, mais ceux qui auront été habilités entre la loi ALUR et le décret d'application relatif à cette compétence professionnelle, qui n'est toujours pas publié, sont oubliés.

Proposition FNAIM

- Comme la disposition transitoire ne sécurise pas les habilitations délivrées entre le 27 mars 2014 et le décret à paraître, modifier le dernier alinéa de l'article 4 de la loi Hoguet.

→ Sécuriser la mise en œuvre de l'obligation de transparence

Page 22

Constat

La loi ALUR renforce l'obligation de transparence des agents immobiliers en les obligeant à informer leurs clients des liens juridiques et capitalistiques que leurs collaborateurs peuvent avoir avec des entreprises ou des établissements bancaires auxquels ils proposent leurs services. Sans s'immiscer dans la vie privée de leurs collaborateurs, qu'il est impossible de contraindre à dévoiler de tels liens, cette obligation est difficile, voire impossible à mettre en œuvre.

De plus, en immobilier d'entreprise, où les clients n'ont pas la qualité de consommateurs, qu'elle pèse sur l'agent immobilier ou sur ses collaborateurs, cette obligation est injustifiée.

Rappel de la sanction : 6 mois d'emprisonnement et 7 500 € d'amende.

Proposition FNAIM

- Modifier l'article 4-1 de la loi Hoguet pour de sécuriser l'exercice des activités des professionnels soumis à la loi Hoguet en matière de transparence envers leurs clients : cette obligation ne doit peser que sur les titulaires de la carte professionnelle, à l'exclusion de leurs collaborateurs dont la mise en œuvre est impossible, et être totalement exclut en immobilier d'entreprise lorsque le client a la qualité de professionnel.

→ DEMANDE PRIORITAIRE FNAIM : Sécuriser l'activité des syndics de copropriété		Page 24
Constat En étendant aux syndics de copropriété les obligations de lutte contre blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, la loi ALUR a surtransposé les directives européennes en la matière.	Proposition FNAIM <ul style="list-style-type: none"> • Pour mettre en cohérence la réglementation française sur la LAB-FT avec les directives européennes en supprimant cette transposition par une modification de l'article L. 561-2, 8° du code monétaire et financier. 	
→ Simplifier l'affichage des prix en immobilier d'entreprise		Page 25
Constat Un arrêté du 10 janvier 2017, relatif à l'information sur les prix des professionnels de l'immobilier, régit tous les professionnels concernés sans considération de la qualité du client : professionnel ou consommateur.	Proposition FNAIM <ul style="list-style-type: none"> • En immobilier d'entreprise, permettre un affichage des prix de vente et de location en euros par m² et un affichage des honoraires de l'agent immobilier d'entreprise en HT. 	
2. TRANSACTIONS IMMOBILIERES : simplifier et fluidifier les ventes d'immeubles		
→ Simplifier la vente des lots de copropriété		Page 25
Constat L'article 54 de la loi ALUR, codifié à l'article L. 721-2 du CCH, liste un nombre important de documents et d'informations financières que le vendeur d'un lot de copropriété compris dans un immeuble à usage total ou partiel d'habitation doit remettre à son acquéreur au plus tard à la date de la promesse de vente. Certaines énonciations sont pour le moins obscures pour la grande majorité des copropriétaires, peu coutumiers de la terminologie comptable de leur syndicat de copropriété.	Proposition FNAIM <ul style="list-style-type: none"> • Simplifier la vente des lots de copropriété et permettre aux vendeurs de signer des compromis de vente dans de meilleures conditions, en précisant dans la loi, sans renvoyer à un arrêté, les différents documents comptables auxquelles les informations financières se rapportent et qu'il convient de communiquer à l'acquéreur. <p>Exemple : Pour les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur, préciser que ces sommes sont rappelées sur le dernier appel de charges envoyé par le syndic.</p>	
→ DEMANDE PRIORITAIRE FNAIM : Lever les obstacles à la dématérialisation totale des avant-contrats		Page 29
Constat La mention manuscrite exigée par l'article L.313-42 du code de la consommation, lorsque l'acquéreur renonce à un emprunt immobilier, est un frein à la dématérialisation des avant-contrats et à l'utilisation de la signature électronique pour ces actes.	Proposition FNAIM <ul style="list-style-type: none"> • Supprimer la mention manuscrite prévue par l'article L.313-42 du code de la consommation • Remplacer cette mention manuscrite par une mention en caractères très apparents. 	
3. RAPPORTS LOCATIFS : équilibrer les rapports locatifs et rétablir la solidarité intergénérationnelle		
→ DEMANDE PRIORITAIRE FNAIM : Fluidifier le marché locatif en simplifiant le cautionnement		Page 30
Constat Le marché locatif serait fluidifié grâce à deux mesures simples et efficaces : <ul style="list-style-type: none"> - La restauration du cumul « caution-garantie des loyers impayés » permettrait aussi à la solidarité intergénérationnelle d'intervenir en faveur du logement des jeunes ou des personnes âgées, dont les ressources sont insuffisantes. - La suppression de la mention manuscrite dans les engagements de cautionnements. 	Proposition FNAIM <ul style="list-style-type: none"> • Dans la loi de 1989, restaurer le cumul « caution-garantie des loyers impayés » lorsque le taux d'effort du locataire est supérieur à un plafond à déterminer par un décret. • Dans la loi de 1989 supprimer la mention manuscrite de la personne qui se porte caution et la remplacer par une mention en caractères très apparents. 	

→ Redonner confiance aux bailleurs en restaurant la clause		Page 32
Constat La première et principale obligation du locataire est « de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus ». Or, depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, l'article 4 de la loi de 1989 a supprimé toute possibilité pour le bailleur de percevoir une clause pénale lorsque le locataire ne respecte pas cette obligation principale.	Proposition FNAIM <ul style="list-style-type: none"> • A l'article 4 i) de la loi de 1989 restaurer la clause pénale en cas de retard dans le paiement des loyers et des charges, tout en limitant son quantum à 10% des sommes impayées. 	
→ Permettre au bailleur de compléter l'état des lieux de sortie dans les 10 jours		Page 33
Constat La loi ALUR a accordé au locataire d'un logement soumis à la loi de 1989, un délai de 10 jours pour compléter l'état des lieux d'entrée. Pour autant, aucune possibilité de compléter l'état des lieux de sortie, dans le délai de 10 jours suivant le départ du locataire et la restitution des clés, n'est pas donnée au bailleur.	Proposition FNAIM <ul style="list-style-type: none"> • A l'article 3-2 de la loi de 1989 donner 10 jours au bailleur pour compléter l'état de lieux de sortie. 	
→ Libérer les congés délivrés sur les logements acquis occupés		Page 34
Constat Depuis la loi ALUR, modifiée par la loi MACRON, lorsqu'une personne achète un logement occupé sous le régime de la loi de 1989, il lui est impossible de délivrer congé moins de trois ans après son acquisition si elle souhaite vendre, ou moins de deux ans après son acquisition si elle souhaite le reprendre.	Proposition FNAIM <ul style="list-style-type: none"> • Supprimer les 2° et 6° aliéas de l'article 15 I. de la loi de 1989 afin de fluidifier le marché des logements occupés et redonner confiance aux bailleurs. 	
→ DEMANDE PRIORITAIRE FNAIM : Porter à deux mois le délai de préavis du locataire en zone tendue		Page 35
Constat Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, lorsque le locataire délivre congé et que son logement est situé en zone tendue, son délai de préavis est réduit à un mois. Rappelons que sur le reste du territoire, ce préavis est de trois mois.	Proposition FNAIM <ul style="list-style-type: none"> • En zone tendue, porter à deux mois le délai de préavis du locataire permettrait de rééquilibrer les rapports locatifs 	
→ Engager la refonte des décrets relatifs aux charges récupérables et aux réparations locatives et adopter une grille de vétusté		Page 36
Constat Les listes des charges récupérables et des réparations locatives sont désuètes, établies depuis 1987 elles ne répondent plus aux éléments d'équipements communs modernes et adaptés aux conditions de vie actuelle. L'absence de grille de vétusté applicable au secteur locatif privé est source de conflits entre locataires et propriétaires à l'heure de la restitution des dépôts de garantie.	Proposition FNAIM <ul style="list-style-type: none"> • Dépoussiérer les listes des charges récupérables et des réparations locatives • Adopter une grille de vétusté unique pour le secteur privé • Le tout en accord avec les associations de locataires agréées 	
→ Fluidifier l'offre locative en zone d'habitat indigne		Page 37
Constat Lorsque le logement est situé dans un secteur géographique d'habitat indigne, ou entre dans la catégorie des logements ou des ensembles immobiliers identifiés par la collectivité comme tel, et qu'il est géré par un professionnel de l'immobilier soumis aux dispositions de la Hoguet, les régimes de déclaration de mise en location ou de permis de louer sont inutiles et redondants.	Proposition FNAIM <ul style="list-style-type: none"> • Aux articles L.634-1 et L.635-1 du CCH, afin de fluidifier l'offre de logements en zone d'habitat indigne, les propriétaires doivent pouvoir être dispensés des obligations d'autorisation et de déclaration de louer, lorsque leurs biens sont gérés par un administrateur de biens soumis aux dispositions de la loi Hoguet et dont le mandat de gérance est en cours de validité. 	

Constat

Le parc locatif privé compte 4,8 millions de bailleurs privés. Ces acteurs du logement ne disposent d'aucun statut véritable, pourtant nécessaire à la mise en œuvre d'une politique d'offre de logements pour nos concitoyens. Par ailleurs, le nombre de demandeurs de logements publics sociaux ne cesse de croître. La pénurie de logements sociaux, ainsi que le faible taux de rotation constaté dans ce parc font des personnes les plus précaires les premières victimes d'un manque de logements adaptés. L'insuffisance de l'offre de logements à loyers maîtrisés dans le parc privé renforce cette situation. Notre économie souffre de l'absence d'un dispositif véritablement incitatif pour les bailleurs privés.

Proposition FNAIM

- Pour assurer une offre locative privée durable et pérenne, le bailleur privé doit être reconnu comme un véritable « *acteur économique* » au moyen d'un dispositif simple. En sa qualité de « *producteur de services* », comme tout entrepreneur, cela passe par la reconnaissance d'un patrimoine locatif affecté à ce statut. Comme tout acteur économique, le bailleur privé mérite la reconnaissance de l'amortissement de son investissement à un taux progressif selon le loyer pratiqué.

Merci et à bientôt,

Jean-Marc TORROLLION

Président de la FNAIM

FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER
129, RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORÉ
75008 PARIS
TÉL.: 01 44 20 77 00

RESTEZ INFORMÉ DE L'ACTUALITÉ
DE LA FÉDÉRATION NATIONALE
DE L'IMMOBILIER AVEC
LES RÉSEAUX SOCIAUX

 www.facebook.com/FNAIM

 www.twitter.com/FNAIM

