

LOI ALUR

SYNTHÈSE ENTRÉES EN VIGUEUR

SNPI INFORMATIONS

ISSN : 1270-0894

Mai 2014



PREMIER SYNDICAT FRANÇAIS
DE L'IMMOBILIER
DEPUIS 1960

LOI ALUR ET LOI HOGUET

Principales dispositions de la loi ALUR <i>modifiant la loi du 2 janvier 1970</i>	Applicables immédiatement	Suspendues à parution d'un texte d'application
CHAMP D'APPLICATION DE LA LOI HOGUET		
Activité de syndic officiellement reconnue	✓	
Précision sur la portée de l'activité « Gestion immobilière » : location et relocation incluses	✓	
Reconnaissance du mandat de recherche	✓	
CONDITIONS D'EXERCICE DE L'ACTIVITÉ PAR LES TITULAIRES DE LA CARTE PROFESSIONNELLE		
Obligation de formation continue		✓
Durée de la carte professionnelle		✓
Consécration du rôle du garant financier		✓
Compétence pour délivrer la carte professionnelle transférée aux chambres de commerce et d'industrie		✓
Suppression du registre répertoire en cas de non réception de fonds	Entrée en vigueur le 1 ^{er} juillet 2014	
CONDITIONS D'EXERCICE DE L'AGENT COMMERCIAL		
Obligation de mentionner son statut d'agent commercial dans les publicités	✓	
Obligation de justifier d'une compétence professionnelle et d'une formation continue		✓
Obligation de justifier de la souscription d'une assurance de responsabilité civile professionnelle		✓
Interdiction à l'agent commercial d'assurer la direction d'un établissement, d'une succursale, d'une agence ou d'un bureau	✓	
CONDITIONS D'EXERCICE DU COLLABORATEUR SALARIÉ HABILITÉ		
Obligation de justifier d'une compétence professionnelle et d'une formation continue		✓
LE RENFORCEMENT DE LA TRANSPARENCE		
Reproduction dans les mandats exclusifs de l'article 78 alinéa 2 du décret du 20.07.1972	✓	
Informations portées sur le mandat des liens avec d'autres opérateurs		✓
Mention dans les mandats des dispositions de la loi « Châtel »	✓	
Informations portées au mandat sur les diligences et moyens engagés par l'agent immobilier	Entrée en vigueur le 1 ^{er} juillet 2014	

Informations spécifiques portées dans les mandats exclusifs : actions à engager et périodicité du rapport de mission	Entrée en vigueur le 1 ^{er} juillet 2014	
CRÉATION DU CONSEIL NATIONAL DE LA TRANSACTION ET DE LA GESTION IMMOBILIÈRES		
Création du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières		✓
Création de la Commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières		✓
Prononcé des sanctions disciplinaires		✓
OBLIGATION DE MENTIONNER LA RÉMUNÉRATION DANS LES ANNONCES		
<u>Honoraires de vente :</u> Honoraires à la charge exclusive du vendeur : prix global annoncé, sans la mention « FAI » ou « commission comprise » Honoraires en tout ou partie à la charge de l'acquéreur indiqués en pourcentage du prix de vente	✓	
<u>Honoraires de location :</u> Le montant des honoraires du bailleur ne sera pas mentionné Le montant des honoraires à la charge du locataire sera annoncé en sus du montant du loyer	✓	
HONORAIRES À LA CHARGE DU LOCATAIRE DES LOCATIONS VIDES OU MEUBLÉES SOUMISES À LA LOI DU 06.07.1989		
Montant des plafonds à fixer par décret		✓
PARTICIPATION DES PROFESSIONNELS AUX OBSERVATOIRES DES LOYERS		
Modalités à fixer par décret		✓
ENCADREMENT DE LA CLAUSE PÉNALE DES MANDATS		
Montant plafond à fixer par décret		✓
VENTE DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ		
Plafonnement du montant des honoraires demandés pour la réalisation d'un état daté		✓
Nouvelles mentions devant figurer dans les annonces de vente d'un lot de copropriété	✓	
Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires est annexée à la promesse de vente		✓
Mention de la surface habitable lors de la vente d'un lot		✓
Annexion de documents relatifs à l'organisation de l'immeuble, à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire à la promesse de vente	✓	
Certificat de l'article 20	✓	

LOI ALUR ET LOI DU 6 JUILLET 1989 : BAUX D'HABITATION PRINCIPALE

Principales dispositions de la loi ALUR <i>modifiant la loi du 6 juillet 1989</i>	Applicables immédiatement		Applicables dès parution d'un texte d'application aux contrats conclus après entrée en vigueur de la loi <i>(27 mars 2014)</i>
	aux contrats en cours	aux contrats conclus après entrée en vigueur de la loi <i>(27 mars 2014)</i>	
NOTIONS GÉNÉRALES			
Extension de la notion de discrimination en matière d'accès au logement		✓	
Définition de la résidence principale		✓	
La Garantie Universelle des Loyers			✓
CONTENU DU BAIL ET DE SES ANNEXES			
Le nouveau bail type			✓
Les nouvelles mentions obligatoires dans le cadre du contrat type de bail, hors celles liées à l'encadrement des loyers et de la Garantie Universelle des Loyers		✓	
Une notice d'information annexée au bail et relative aux droits et obligations : - des locataires et bailleurs ainsi que les voies de conciliation et de recours - et effets pour les parties au bail de la mise en œuvre de la Garantie Universelle des Loyers			✓
Les nouvelles clauses réputées non écrites		✓	
Un état des lieux type			✓
Les ajouts au Dossier de Diagnostic Technique			✓
ENTRÉE ET SORTIE DU LOCATAIRE			
La liste des pièces justificatives pouvant être demandées par le bailleur au candidat locataire ou à sa caution			✓
Sauf logement loué à un étudiant ou un apprenti, cumul du cautionnement et d'une autre garantie demandé par un bailleur, personne physique, sanctionné par la nullité du cautionnement		✓	
Les honoraires de location			✓
La faculté désormais offerte aux parties de donner congé par remise en main propre		✓	
Les nouvelles modalités de restitution des clés et du dépôt de garantie au locataire		✓	

DROITS ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE			
Le recours du locataire en cas d'erreur de surface		✓	
La détermination de la vétusté	Après parution du décret		✓
Les obligations modifiées du locataire, notamment en cas de travaux dans le logement	✓	✓	
Les nouveaux cas de préavis réduit du locataire, hors celui prévu dans les zones d'encadrement des loyers		✓	Dans les zones d'encadrement des loyers
La modification des conditions d'âge et de revenus des locataires protégés comme de leurs propriétaires		✓	
Seule la vente familiale jusqu'au 3 ^{ème} degré et non plus jusqu'au 4 ^{ème} degré fait échec au droit de préemption du locataire en cas de congé pour vente		✓	
L'information du sous-locataire dans le cadre du contrat de sous-location		✓	
DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR			
La faculté pour le bailleur de se substituer au locataire en cas de défaut d'assurance du locataire	Après parution du décret		✓
Les nouvelles mentions du congé pour reprise		✓	
Les nouvelles contraintes du bailleur ayant acquis un logement occupé		✓	
La faculté du bailleur de donner congé à son locataire, ainsi que la durée du bail désormais suspendues dans certaines situations d'insalubrité ou en cas d'immeuble menaçant ruine		✓	
Le pouvoir du juge de vérifier d'office le motif du congé		✓	
La sanction par amende pénale du congé abusif du bailleur		✓	
L'obligation pour le bailleur comme son mandataire de transmettre les quittances et avis d'échéances gratuitement	✓	✓	
Les nouvelles modalités de régularisation des charges locatives	✓	✓	
COLOCATION			
Définition de la notion de colocation		✓	
Un nouveau bail type spécifique à la colocation			✓

COLOCATION			
L'adaptation des critères de décence à la colocation formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur			✓
La faculté de souscription par le bailleur d'une assurance pour compte en colocation		Après parution du décret	✓
Les modalités de recouvrement des charges locatives		✓	
Une clause de solidarité et un cautionnement spécifique en matière de colocation		✓	
LA FIXATION DU LOYER			
Un nouveau dispositif d'encadrement des loyers par décret annuel dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants			✓
L'extension de compétence de la commission départementale de conciliation, notamment sur les congés		✓	
L'ÉVOLUTION DU LOYER			
Prescription de l'action en révision du loyer au terme d'un an	✓	✓	
Majoration du loyer consécutive à la réalisation de travaux d'amélioration du bailleur sans possibilité de recours en diminution du loyer		✓	
Réévaluation du loyer lors du renouvellement du bail			✓

LOI ALUR ET LOI DU 6 JUILLET 1989 : MEUBLÉ RÉSIDENCE PRINCIPALE

Principales dispositions de la loi ALUR <i>modifiant la loi du 6 juillet 1989</i>	Applicables immédiatement		Applicables dès parution d'un texte d'application aux contrats conclus après entrée en vigueur de la loi <i>(27 mars 2014)</i>
	aux contrats en cours	aux contrats conclus après entrée en vigueur de la loi <i>(27 mars 2014)</i>	
NOTIONS GÉNÉRALES			
Principe du droit au logement et à la non-discrimination en matière d'accès au logement		✓	
Définition de la résidence principale		✓	
La Garantie Universelle des Loyers			✓
La définition du logement meublé		✓	
Liste du mobilier d'un meublé résidence principale			✓
CONTENU DU BAIL ET DE SES ANNEXES			
Le nouveau bail type			✓
Un état des lieux type			✓
L'établissement d'un inventaire et d'un état détaillé du mobilier		✓	
Les clauses réputées non écrites à l'exception de l'article 4 I		✓	
Les ajouts au Dossier de Diagnostic Technique			✓
ENTRÉE ET SORTIE DU LOCATAIRE			
La liste des pièces justificatives pouvant être demandées par le bailleur au candidat locataire ou à sa caution			✓
Règles applicables au cautionnement, notamment : - Sauf logement loué à un étudiant ou un apprenti, cumul du cautionnement et d'une autre garantie demandé par un bailleur, personne physique, sanctionné par la nullité du cautionnement - Personnes pouvant se porter garant pour une personne morale limitées à des organismes fixées par décret sauf location à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur		✓	

Principales dispositions de la loi ALUR <i>modifiant la loi du 6 juillet 1989</i>	Applicables immédiatement		Applicables dès parution d'un texte d'application aux contrats conclus après entrée en vigueur de la loi <i>(27 mars 2014)</i>
	aux contrats en cours	aux contrats conclus après entrée en vigueur de la loi <i>(27 mars 2014)</i>	
ENTRÉE ET SORTIE DU LOCATAIRE			
Les honoraires de location			✓
Obligation des parties de donner congé par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier		✓	
Modalités de restitution des clés et du dépôt de garantie au locataire		✓	
Plafonnement du dépôt de garantie à deux mois de loyer en principal par dérogation à l'article 22 de la loi du 6 juillet 1989		✓	
DROITS ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE			
Encadrement des modalités de mise en œuvre des clauses de résiliation de plein droit du bail		✓	
La détermination de la vétusté	Après parution du décret		✓
Les obligations modifiées du locataire, notamment en cas de travaux dans le logement	✓	✓	
Modalités de paiement du loyer par le locataire pendant le délai de préavis		✓	
La protection des locataires âgés et de revenus modestes		✓	
L'information du sous-locataire dans le cadre du contrat de sous-location		✓	
DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR			
La faculté pour le bailleur de se substituer au locataire en cas de défaut d'assurance du locataire	Après parution du décret		✓
Les obligations du bailleur	✓	✓	
Le pouvoir du juge de vérifier d'office le motif du congé		✓	
La sanction par amende pénale du congé abusif du bailleur		✓	

L'obligation pour le bailleur comme son mandataire de transmettre les quittances et avis d'échéances gratuitement		✓	
Modalités de paiement des charges locatives		✓	
COLOCATION			
Définition de la notion de colocation		✓	
Un nouveau bail type spécifique à la colocation			✓
L'adaptation des critères de décence à la colocation formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur			✓
La faculté de souscription par le bailleur d'une assurance pour compte en colocation			Après parution du décret
Les modalités de recouvrement des charges locatives		✓	
Une clause de solidarité et un cautionnement spécifique en matière de colocation		✓	
LA FIXATION DU LOYER			
Nouveau dispositif d'encadrement des loyers par décret annuel dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants			✓
L'extension de compétence de la commission départementale de conciliation aux meublés résidence principale du locataire	✓	✓	
L'ÉVOLUTION DU LOYER			
Prescription de l'action en révision du loyer au terme d'un an		✓	
Majoration du loyer consécutive à la réalisation de travaux d'amélioration du bailleur sans possibilité de recours en diminution du loyer		✓	
Réévaluation du loyer lors du renouvellement du bail			✓

LOI ALUR ET COPROPRIÉTÉ

Principales dispositions de la loi ALUR <i>Modifiant la loi du 10 juillet 1965</i>	Applicables immédiatement	Suspendues à parution d'un texte d'application
MODIFICATIONS DE LA LOI FIXANT LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ		
Registre d'immatriculation des copropriétés		✓
Conditions d'application du registre		✓
Les conditions de publicité ainsi que les modalités de consultation du registre d'immatriculation		✓
Établissement de la fiche synthétique de la copropriété		1 ^{er} janvier 2017 au plus tôt
Établissement du budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical	✓	
Contenu du carnet d'entretien devant être tenu par le syndic		✓
Forfaitisation des honoraires du syndic		✓
Rémunération spécifique complémentaire perçue à l'occasion de prestations particulières des syndics		✓
Contrat type du syndic		✓
Modalités de mise à disposition, par le syndic, des pièces justificatives des charges de copropriété avant la tenue de l'assemblée générale		✓
Obligation d'assurance contre les risques de RC * du SDC ** et des copropriétaires	✓	
Fonds de travaux obligatoire affecté à un lot	À compter du 1 ^{er} janvier 2017	
Stationnement sécurisé des vélos	À compter du 1 ^{er} janvier 2017	
Mise en concurrence du contrat de syndic	✓	
Dispositions relatives à la dénonciation et la révocation du mandat de syndic	✓	
Non prise en compte des voix du copropriétaire défaillant concerné par la saisie du lot	✓	
Compte bancaire séparé	1 an à compter de la promulgation de la loi	
Mise en place d'un extranet	À compter du 1 ^{er} janvier 2015	
Interdiction de donner pouvoir à des copropriétaires liés au syndic par PACS, conjoint, parents etc...	✓	

Envoi des notifications par voie électronique	✓	
Plafonnement du livret A dont sont titulaires les SDC **		✓
Abaissement des majorités	✓	
Décision de confier les archives du SDC ** à un prestataire	✓	
VENTE D'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ		
Plafonnement du montant des honoraires demandés pour la réalisation d'un état daté		✓
Nouvelles mentions devant figurer dans les annonces de vente d'un lot de copropriété	✓	
Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires est annexée à la promesse de vente		✓
Mention de la surface habitable lors de la vente d'un lot		✓
Annexion de documents relatifs à l'organisation de l'immeuble, à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire à la promesse de vente	✓	
Certificat de l'article 20	✓	
PROCÉDURE D'ALERTE		
Seuil de déclenchement	✓	
Élargissement de la saisine	✓	
Charge de la rémunération du mandataire ad hoc	✓	
Obligation du syndic de fournir les documents au mandataire ad hoc	✓	
Professionnalisation des mandataires ad hoc		✓
Rémunération du mandataire ad hoc		✓

* Responsabilité civile

** Syndicat des copropriétaires



Le cabinet de courtage des Professionnels Immobiliers

NOUVEAUTÉS 2014 !

AGENT COMMERCIAL

**CONTRAT RESPONSABILITÉ CIVILE
PROFESSIONNELLE ET EXPLOITATION**



Tarif unique 98 € par an

*" Obligation de justifier de la souscription d'une
assurance de Responsabilité Civile Professionnelle "*
référence dossier SNPI Loi ALUR chapitre III-b

- ➔ Prime unique 2014 : 98 €
- ➔ Sinistres pris en charge : jusqu'à 200 000 €

NOS ENGAGEMENTS

- Notre équipe s'engage à vos côtés afin de vous proposer les meilleurs conditions et tarifs
- Possibilité de souscrire directement en ligne sur notre site et **d'obtenir immédiatement l'attestation d'assurance**

**DEVIS ET SOUSCRIPTION
en ligne sur
www.asseris.fr**



Cabinet de Courtage d'Assurances

26, avenue Victor Hugo 75116 PARIS - Tél : +33 (0) 1 53 64 91 87 - Fax : + 33 (0) 1 53 64 91 88

Mail : asseris@asseris.fr - Site : www.asseris.fr

SAS au capital de 40.000 € - RCS Paris B448 380 667 - n° Orias 07 002 742 - www.orias.fr

