

# 2015, une année de transition

...



2015 une année à saisir pour les professionnels de l'immobilier

La page 2014 est maintenant définitivement tournée. Le moins que l'on puisse dire c'est qu'elle fut riche en événement pour le secteur de l'immobilier. Le bref passage de Madame DUFLOT va laisser une trace indélébile pour tous les professionnels de l'immobilier que ce soit les Notaires, les Administrateurs de biens et bien entendu les agents immobiliers. La prise de conscience par les pouvoir public du tsunami que représente le paquet de législatif de la loi dite ALUR a fort heureusement permis de limiter les dégâts pour le secteur de l'immobilier dont les principales victimes sont avant tous celles que la nouvelle loi était censée protéger. Maintenant que tout le monde mesure l'impact des nombreux dispositifs imaginés par des technocrates aseptisés et des politiques pratiquant plus facilement le dogme que l'intérêt collectif, nous allons pouvoir en 2015 améliorer ce qui peut l'être et surtout mettre en place des méthodes permettant à tous de mieux appréhender les nouvelles règles du jeu.

*Pour les particuliers, il est de plus en plus évident que leur patrimoine doit être mis entre les mains d'un bon professionnel. La place à l'amateurisme n'est plus possible car les conséquences sont payables immédiatement.* Que ce soit pour vendre son appartement ou confier la gestion locative de

sa villa, la présence d'un professionnel de l'immobilier sécurise la transaction et garantit son bon déroulement. Reste maintenant aux professionnels de faire leurs preuves et de montrer qu'ils savent s'adapter à la nouvelle donne.

***En résumé, 2015 sera une année pleine d'opportunité pour les professionnels de l'immobilier qui sauront positiver.*** Pour les autres, reste plus qu'à regarder la vidéo de 2014.

---

## **Le premier syndic dans une copropriété neuve.**

Qui n'a jamais acheté dans le neuf n'imagine pas les problèmes que peut rencontrer la copropriété lors de sa mise en service. La plus part des promoteurs considère comme secondaire le choix du premier syndic lors de la mise en route d'une nouvelle résidence. Souvent, ce sont les sièges sociaux qui passent des accords financiers entre promoteurs et syndics. Sur le terrain, les syndics filiales des grands groupes confient la gestion des nouvelles copropriétés non pas à des gestionnaires expérimentés mais très souvent à des débutants ou à des salariés de faible expérience.

Là est l'erreur, car il n'y a rien de plus compliqué que le lancement d'un ensemble immobilier. La mise en place des nouveaux contrats, l'élaboration d'un budget dans historique et en même temps la levée des réserves, le suivi des désordres, etc. A cela s'ajoute l'inexpérience des copropriétaires et vous avez un cocktail explosif qui abouti trop souvent devant la justice.

Il appartient au promoteur de bien choisir son syndic et même si la loi prévoit d'en présenter trois, le promoteur se doit

d'être exigeant.

Un bon syndic au départ ce sont des relations apaisées entre les copropriétaires et le promoteur.

IMMEUBLE NEUF

---

## **Loi ALUR – Leçon #01 – Des annonces complètes tu feras**

Depuis la fin mars la nouvelle loi ALUR est applicable, voici les premières obligations :

Pour la vente de biens en copropriété : L'annonce immobilière devra avoir en plus des informations habituelles, les informations suivantes :

- dire que le bien est soumis au statut de la copropriété ; (sauf pour les villas en ASL)
- le nombre de lots que comprend l'immeuble ; (interroger votre syndic de copropriété si vous le connaissez pas)
- le montant moyen annuel de la quote-part du budget prévisionnel ; (il faut reprendre vos appels de fonds)
- et, pour les copropriétés en difficulté, l'exercice ou non d'une procédure d'alerte ou de redressement du syndicat de copropriété. (Vous l'aurez compris que si votre copropriété est dans ce cas, vous aurez les pires difficultés pour trouver un acheteur de votre appartement)

L'obligation concerne tout le monde que ce soit des annonces d'agence immobilière que de particulier.

annonce immobilière sur Gattières et Carros ce qui change en

# Les effets prévisibles de la prochaine Loi ALUR



Ministère du Logement

Le parlement et le sénat ont approuvés le texte de loi proposé par Madame le Ministre Cécile DUFLLOT. Cette nouvelle loi va profondément modifier les règles qui régissent les relations entre locataires et bailleurs, entre copropriétaires et syndic et aussi les règles qui régissent les métiers d'agent immobilier, de syndic de copropriété et de gérant d'immeuble. La loi porte sur d'autres sujets comme l'urbanisme mais bien modestement je me contenterai de donner mon avis sur les sujets que je connais assez bien.

Les professionnels de l'immobilier sont très remontés contre cette loi et beaucoup de particuliers ne comprennent pas pourquoi et en quoi cette loi n'est pas juste. Je vais donc tâché d'expliquer les bons cotés de cette loi (si si il y en a) et les mauvais cotés mais aussi les effets pervers sur le marché de l'immobilier.

Voici les points que je vais aborder au fil du temps.

En matière de location :

- Le préavis pour résiliation pour zone tendue (agglo de + 50000 hab), quand la loi rejoint la vraie vie.

- La récupération par le bailleur d'un logement loué, vous pensiez que le logement vous appartenait encore !
- L'achat d'un bien loué, ou comment décourager les propriétaires de vendre leur logement occupé.
- La GUL la garantie universelle des loyers, le futur 'trou noir' des finances publiques.
- L'assurance du logement par le locataire, de nouvelles contraintes pour le bailleur, ou comment prendre une assurance pour autrui.
- Logement loué aux personnes de plus de 70 ans ramené à 65 ans, plus l'espérance de vie augmente, plus il va difficile pour les vieux de trouver un bailleur disposé à louer son logement.
- Honoraires de location à la charge exclusive du bailleur. C'est bien connu le service fourni par les agences est uniquement pour les bailleurs, les locataires vont-ils devoir payer un droit de visite des logements ? Le bail, le conseil, l'étude financière ne sont-ils qu'à l'usage du bailleur ?
- Un bail unique, un état des lieux unique. Car tout le monde le sait dans le monde des ministères il n'y a qu'un seul type de logement, qu'un seul modèle de bailleur, qu'un standard de locataire. Malheureusement, ce n'est pas le cas et même si nos hauts fonctionnaires en rêvent de nous mettre dans des petites cases, la diversité reste la norme.
- La régulation des valeurs locatives. Pourquoi apporter une mauvaise réponse à une bonne question ? C'est simple, faire plaisir à son électorat tout en cachant ses propres défaillances. Car pourquoi les loyers sont-ils si élevés ? tout simplement parce qu'il y a un déséquilibre entre l'offre et la demande. En 2011/2012, la France aura atteint [le seuil le plus bas de construction](#) de logement et 2013 sera encore pire et que dire de l'avenir. Les prix des terrains sont trop élevés dans certaines régions car la demande est très forte. Alors quand l'état fait défaut, c'est le gros rentier\* de l'immobilier qui paye.

Nous verrons aussi ce que la loi apporte pour les copropriétés

:

– Nouveau contrat, prestations particulières réduites, ou comment les honoraires forfaitaires vont exploser. A moins que les tarifs eux aussi soient fixés par décret, ce qui serait un comble mais pourquoi pas. Les gouvernements n'arrivent pas à réguler les tarifs du Gaz, ce sera plus simple pour les tarifs des syndics.

– Formation des collaborateurs. Cette obligation va permettre de professionnaliser les métiers de l'immobilier. C'est une bonne chose, reste à savoir qui validera les formations ?

\* car comme tout le monde le sait, avoir pendant 15ans payés un crédit pour avoir à la retraite un complément de revenus c'est que vous êtes un rentier et que vous exploitez les gentils locataires. Car dans nos ministères la vie est en noir et blanc, il y a les bons et les méchants.