

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 2014

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 (agglomération 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 syndicats.

– 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.

Le gestionnaire location, le bon interlocuteur

A l'heure où la Ministre de tutelle, présente son projet de loi sur les rapports entre propriétaires, locataires et gérant, il est bon de rappeler que bien que le service de gestion de location est entièrement pris en charge par le propriétaire (c'est lui en effet qui paye les honoraires et lui seul) les locataires sont les principaux bénéficiaires des services d'un professionnel aguerri aux différents problèmes de la location d'un bien immobilier. Si l'on devait donner quelques chiffres, sur 10 appels téléphoniques que nous traitons pour un logement 9 viennent des locataires. Combien de fois, le gérant est-il au téléphone auprès du propriétaire pour valider des demandes des locataires légitimes. Les tribunaux d'instances, les commissions de conciliation sont

encombrés par des litiges entre particuliers (propriétaire vs/ locataire) par manque de connaissance de part et d'autres des droits et devoirs de chacun.

Les services payés par le propriétaire bénéficie donc aussi au locataire alors pourquoi Madame la Ministre veut-elle faire supporter les honoraires de recherche de locataire uniquement au propriétaire, là est la question, par dogme ? par méconnaissance du métier ? ni l'un ni l'autre bien sur mais tout simplement pour des raisons politiques. Le gouvernement actuel est très largement soutenu par un électorat de locataires, en supprimant la part des locataires sur les honoraires de recherche, Madame la Ministre donne des gages à son électorat.

C'est triste mais depuis la nuit des temps nos élus n'agissent souvent que par clientélisme. Encore une fois, une loi imparfaite (certains points sont des avancées positives) qui risque de rendre encore plus difficile l'accès aux logements pour les candidats locataires et notamment les plus fragiles. Dommage ...