



Rapports entre bailleurs et locataires

S E R V I C E S I M M O B I L I E R S



Loiselet & Daigremont

É D I T O

Encore une !

Après des mois d'annonces et de discussions, la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) proposée par Madame Duflot, ministre du logement, a finalement été votée par le Parlement. Cette nouvelle loi réforme de nombreux pans de la réglementation relative au logement, préoccupation constante de nos élus.

En 50 années ce sont plus de 250 textes significatifs s'y rapportant qui ont rempli le Journal Officiel. Lois, décrets, arrêtés, règlements, recommandations et autres ordonnances se sont succédés régulièrement, pour créer, changer, simplifier et parfois compliquer, la réglementation relative à la copropriété, aux rapports locatifs, aux règles d'urbanisme et de construction.

La loi ALUR apporte ainsi son lot de modifications. Améliorations diront certains. Complications, voire régressions diront d'autres. Cette loi sera abondamment présentée et commentée dans les médias. Nous n'aborderons que les grandes lignes des seules mesures relatives aux rapports bailleurs/locataires et à la copropriété.

Et pendant ce temps, la vie continue dans vos immeubles. Pour notre part, nous poursuivons nos efforts pour faire en sorte d'améliorer votre quotidien et valoriser votre patrimoine... Avec ou sans loi, notre volonté de faire progresser le bien-être dans les immeubles dont la gestion nous est confiée est toujours intacte !

PHILIPPE LOISELET | JEAN-PIERRE LOISELET



Hommage à François Daigremont

François Daigremont, l'un des fondateurs en 1951 de la SARL Cabinet Loiselet Père, Fils & F. Daigremont, avec les membres de la famille Loiselet, nous a quittés à l'âge de 90 ans.

Gérant de la société durant vingt-cinq ans, puis administrateur du Groupe Loiselet & Daigremont, il assura la direction et le développement du département gestion locative de l'entreprise, jusqu'à sa retraite, à la fin des années 80. Il fut membre de la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens durant toute sa carrière.

François Daigremont savait, tant avec ses collaborateurs, ses clients, ses confrères ou ses fournisseurs, avoir un contact très courtois et chaleureux. Il a su gagner la confiance de tous ceux qui l'ont côtoyé.

Il restera pour tous ceux qui l'ont connu, un exemple de gestionnaire rigoureux, prudent, et toujours à l'écoute des autres.

Son nom restera gravé dans la mémoire de ceux qui l'ont côtoyé au cours de ses quelques quarante années de carrière au sein de Loiselet & Daigremont.



Maintien à domicile des Personnes âgées ou dépendantes La solution pour vos proches pendant vos vacances ou tout au long de l'année...

Partenaire de Loiselet & Daigremont depuis plusieurs années, M&D, spécialiste du maintien à domicile des personnes âgées ou dépendantes, propose des solutions sur-mesure, conciliant sécurité et tranquillité : M&D accompagne et préserve le confort des personnes à domicile, par des services adaptés à chacun.

Les prestations sont assurées par des personnes soigneusement recrutées pour leurs compétences techniques et leurs qualités humaines. Leur métier : aide à la toilette, à l'habillement, au lever, au coucher, aide à la marche, courses, préparation des repas, accompagnement à l'extérieur, compagnie, lecture, stimulation, entretien du lieu de vie... Et également l'aide à retrouver des repères dans les gestes de la vie quotidienne (Alzheimer, Parkinson...).

Le fil rouge de M&D et de ses collaborateurs est bien l'AIDE apportée au quotidien.

Employeur des Auxiliaires de vie, ce qui évite tous les tracas de gestion du personnel M&D intervient aussi dans de nombreux cas d'accidents de la vie (chutes, maladies) ou après une hospitalisation. M&D peut aussi pallier l'absence ponctuelle, pendant les vacances, de l'employé salarié ou de la famille.

Dans tous les cas, la prestation s'adapte parfaitement aux besoins des familles : choix des jours, horaires, durée et fréquence. Le tarif est appliqué sans droit d'inscription, ni frais de gestion et seules les heures travaillées sont facturées. Les sommes payées à M&D entrent dans le cadre des réductions d'impôt sur le revenu (50% des montants réglés) au titre des emplois à domicile. M&D est également certifiée Qualité par le Bureau Veritas.

M&D : 01 55 37 37 70

www.metd.fr

Rapports entre bailleurs et locataires

- **Encadrement des loyers** : la principale innovation est l'introduction de loyers de référence dans les zones dites tendues. Les loyers pratiqués ne pourront dépasser de plus de 20 % ces loyers de référence, fixés par arrêtés préfectoraux. On peut craindre que dans la pratique, l'application de cette disposition à la lettre ne tienne pas compte des réelles différences existant entre les nombreuses catégories de logements sur le marché. L'effet obtenu pourrait ainsi être l'inverse de celui recherché : une hausse des loyers les plus bas et une baisse des loyers les plus élevés ce qui profiterait plutôt aux locataires les plus aisés.
- **Bail-type** : un modèle de bail-type s'imposera désormais aux propriétaires et aux locataires. Son contenu, qui sera précisé par décret, devra mentionner le montant du loyer et celui du dernier loyer payé par le locataire précédent, le montant et la description des travaux effectués depuis la fin du dernier bail, ou depuis son dernier renouvellement. En annexe au bail, il sera obligatoire de fournir au locataire une notice sur ses droits et obligations, ainsi qu'un dossier technique comportant deux nouveaux diagnostics, sur la présence d'amiante et l'état de l'installation électrique, qui viennent s'ajouter au DPE, au diagnostic plomb, gaz et, dans les zones concernées, à l'état des risques miniers, naturels et technologiques...
- **État des lieux** : un modèle-type d'état des lieux est instauré par la loi, dont le coût sera partagé par moitié entre bailleur et locataire.
- **Honoraires de location** : ils seront partagés entre bailleur et locataire. La part locataire sera tarifée par décret, la part bailleur restant libre. La loi décrit la liste des honoraires pouvant être partagés entre les parties.

- **Garantie Universelle des Loyers (GUL)** : ce dispositif devait être la clé de voûte de la loi. Après bien des discussions, il ne reste plus grand-chose du grand projet d'origine. D'obligatoire, la GUL est devenue facultative. Attention, elle sera toutefois automatique si le bailleur n'y renonce pas, pour tous les contrats conclus à compter du 1^{er} janvier 2016. Rappelons que cette garantie a pour objet de couvrir, sous la forme d'un système d'aides, les bailleurs contre les risques d'impayés de loyer, afin de favoriser l'accès au logement et de prévenir les risques d'expulsion.
- Les baux concernés sont ceux relatifs aux logements (meublés ou non) qui constituent la résidence principale du locataire (ou du sous-locataire, le cas échéant).
- **Quant aux meublés**, s'ils conservent en partie leur spécificité juridique, ils entrent désormais pour une large part dans le giron de la loi de 1989 lorsque le logement constitue la résidence principale du locataire. Les propriétaires sont alors soumis au même système de plafonnement des loyers décrit plus haut. La durée minimale du bail reste d'un an (neuf mois lorsque le locataire est étudiant).

■ LE FONCTIONNEMENT DES COPROPRIÉTÉS

De très nombreuses modifications interviennent dans le domaine de la copropriété, qu'il s'agisse de la gouvernance, du fonctionnement administratif et financier, ou de l'information des copropriétaires.

- La mesure la plus novatrice est certainement la création d'un **fichier d'immatriculation des copropriétés**. Ce fichier doit, dit la loi, permettre d'améliorer la connaissance des pouvoirs publics sur l'état des copropriétés et la mise en œuvre des actions destinées à prévenir les difficultés. Les renseignements relatifs à ce fichier, qui sera tenu par un Établissement public de l'État, seront fournis par les syndicats. Outre le nom, l'adresse, la date de création du syndicat ainsi que le nombre et la nature des lots et le nom du syndic, devront également être fournies, à l'issue de chaque exercice comptable, les données essentielles relatives à la gestion et aux comptes, issues notamment du budget prévisionnel, des comptes et de leurs annexes, ainsi que les données essentielles relatives au bâti issues du carnet d'entretien et du diagnostic technique global également prévu par la loi.

Les modifications relatives à la **gestion administrative et financière des copropriétés** sont relativement nombreuses. Nous citerons entre autres :

- La **disparition** de la dispense relative à la gestion financière dans le cadre d'un **compte bancaire commun** (sauf pour les immeubles de moins de 15 lots et les immeubles professionnels), ce qui va entraîner des frais de fonctionnement qui n'étaient pas forcément utiles... Dans le même temps, la loi interdit au syndic d'avancer des fonds pour le compte d'un syndicat de copropriétaires, ce que permettait le compte commun : un effet induit qui rendra parfois la trésorerie des copropriétés plus tendue.
- Un diagnostic technique global pourra être réalisé aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux. Un **fonds spécifique** devra être constitué pour faire face aux travaux prévus par ce plan, à des dépenses de travaux prescrits par les lois et règlements, ainsi qu'à des travaux décidés en assemblée générale. Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire, versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que le versement des provisions du budget prévisionnel. Il pourra également être décidé d'affecter une partie de ces fonds au financement de travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. **Le montant de la cotisation** annuelle du fonds de travaux sera voté par l'assemblée générale : il **ne pourra être inférieur à 5 % du budget prévisionnel**. Les sommes ainsi collectées seront déposées sur un compte bancaire spécifique,

- La création d'un modèle de contrat de syndic dont le contenu sera arrêté par décret.
- L'impossibilité pour un **copropriétaire débiteur** d'acquiescer un nouveau bien dans la copropriété, ou de prendre part au vote décendant de la vente de ses lots par voie judiciaire.

Certaines dispositions touchent enfin à la gouvernance des copropriétés. Parmi celles-ci :

- La mise à disposition du **carnet d'entretien** auprès des copropriétaires.
- Les **modalités de consultation des pièces justificatives** des charges de copropriété par tous les copropriétaires seront désormais fixées par décret, alors qu'elles étaient jusqu'alors fixées par l'assemblée générale. On peut s'interroger sur l'intrusion de l'État dans un domaine aussi privé...
- L'obligation, sauf décision contraire du conseil syndical, de réaliser un **appel d'offres relatif au contrat de syndic** pour permettre à l'assemblée générale de faire un choix en connaissance de cause, avant la désignation du syndic.
- La création d'un **accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés** relatifs à la gestion de l'immeuble : signalons que LoDaWeb répond à cette demande imposée par le nouveau texte.
- La soumission à l'autorisation de l'assemblée générale des **conventions passées entre la copropriété et une société** dans laquelle **le syndic** possède directement ou indirectement des intérêts. Concerné par cette disposition, Loiselet & Daigremont a toujours été transparent en ce domaine et nos contrats indiquent depuis de nombreuses années les informations nécessaires à ce titre.
- La modification de certaines **règles de majorité**.
- Dernier point, mais peut-être celui qui nous tient le plus à cœur : la possibilité **d'adresser par voie dématérialisée les notifications et mises en demeure**, pour autant que les copropriétaires aient donné leur accord exprès et préalable. Cette modification qui répond à une demande que nous avons lancée, il y a maintenant plusieurs années, prend enfin en compte l'évolution des techniques de communication électronique.

Mieux vous informer...

L'information est une question cruciale dans la vie des immeubles. Grâce à l'évolution des techniques de communication, nous sommes heureux de pouvoir mieux vous informer du traitement des demandes d'interventions ou de dépannages.

Lorsqu'un résident nous appelle pour demander une intervention ou signaler un incident, nous lançons en général l'intervention dans les minutes qui suivent cette demande. Le plus souvent le gardien et l'un ou l'autre des membres du conseil syndical sont mis en copie de notre demande auprès de l'entreprise chargée d'intervenir.

Par contre, le résident en question n'était que très rarement destinataire de cette information. La mise en place d'une telle fonctionnalité était en effet relativement compliquée à mettre en œuvre et n'existait quasiment pas sur le marché.

Les progrès de la technique aidant, nous avons la possibilité de pouvoir désormais informer la personne ayant saisi nos services de la suite qui a été donnée à sa demande.

Ainsi, lorsque vous appellerez l'agence chargée de la gestion de votre immeuble, il vous sera demandé si vous souhaitez être informé de la suite de votre demande. Si c'est le cas, vous recevrez le double de la demande d'intervention sur votre smartphone, le nom et les coordonnées de l'entreprise missionnée, ainsi que le nom de la personne en charge du dossier. Si un rendez-vous personnel avec vous est nécessaire, vous pourrez ainsi le gérer directement.

Une façon nouvelle de faire circuler l'information et d'améliorer ainsi la vie dans les immeubles.

LoDaWeb le meilleur point de contact...

Présent à plusieurs reprises dans la Lettre, LoDaWeb compte de plus en plus d'inscrits. Cet Extranet permet à tous les copropriétaires une meilleure communication relative à leur immeuble.

Sur LoDaWeb, vous trouverez entre autres :

- les documents relatifs à votre copropriété : règlement de copropriété, convocations et procès-verbaux d'assemblées générales,
- votre compte individuel,
- la possibilité de régler vos charges,
- le nom et les coordonnées des interlocuteurs de votre copropriété (gestionnaire, assistante, comptable) et le moyen le plus sûr pour communiquer avec eux, LoDaMail. En effet, grâce à ce moyen, dont nous vous recommandons l'utilisation, le message arrivera directement à votre interlocuteur, ce qui règle le problème des filtres anti-spam que certains rencontrent régulièrement.
- De plus, grâce à LoDaMail, les messages sont identifiés directement par immeuble et par copropriétaire, ce qui permet de les traiter plus rapidement et de fournir des statistiques sur la fréquence des sujets évoqués (travaux, comptabilité, voisinage, etc.) et leur résolution.

LoDaWeb évolue régulièrement. Connectez-vous !

La première connexion est possible grâce aux informations figurant sur votre appel de fonds.