



## VOTRE GÉRANT VOUS INFORME

### LOI ELAN : QUELLES CONSÉQUENCES EN MATIÈRE DE GESTION LOCATIVE ?

Par la Commission Gérance locative FNAIM et son Président Nicolas BOUSCASSE

Le projet de loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) est l'une des pièces majeures de mise en œuvre de la stratégie logement du Gouvernement.

**La loi promulguée par le Président de la République le 24 novembre 2018 compte 214 articles. Les dispositions en matière de gestion locative sont applicables depuis la parution du texte. Les principales mesures sont les suivantes :**

#### > L'acte de cautionnement

Réclamée depuis de nombreuses années par la FNAIM et enfin obtenue, **la fin de l'inscription de la mention manuscrite du cautionnaire**, qui permettra plus de flexibilité dans l'établissement des contrats de location.

#### > Le bail mobilité

Afin de répondre au problème du logement des personnes en mobilité (mission de courte durée, en apprentissage, en stage...), **le législateur permet à un propriétaire d'établir un bail d'un à dix mois dans le cadre d'une location meublée**. Le loyer ne pourra pas échapper aux règles d'encadrement mais les charges pourront être forfaitaires, ce qui sera plus simple à appeler. Mais attention, aucun dépôt de garantie ne pourra être demandé.

#### > Le retour de l'encadrement des loyers

Le dispositif devient **expérimental à la demande des communes** et uniquement si le marché locatif présente certains critères.

#### > La sanction des abus des locations de type Airbnb

Considéré comme une concurrence déloyale des hôteliers et des agences spécialisées en location de vacances, augmentant les prix de ventes et de locations des appartements dans certaines villes, ce type de location pose également des difficultés aux services fiscaux dans le recouvrement de l'impôt, faute de déclaration des loueurs.

La loi rend obligatoire l'indication de ce numéro sur toutes les annonces de location. Elle prévoit que **lorsque le logement mis en location est de type Airbnb, les sites doivent mettre en place un décompte du nombre de nuitées louées par leur intermédiaire et bloquer les annonces au-delà de 120 jours par an.**

Les sanctions sont lourdes : une amende maximum de 5 000 euros en l'absence de numéro d'enregistrement et de 10 000 euros lorsque le logement est loué plus de 120 jours par an. Les sites Internet encourtent une amende maximale de 12 500 euros par logement en l'absence de mention de ce numéro sur les annonces. En cas de refus de bloquer les annonces au-delà de 120 jours par an ou de transmettre aux villes le décompte des nuitées réservées par leur intermédiaire, ils s'exposent à une amende maximum de 50 000 euros par logement.

 **Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter le professionnel FNAIM qui gère votre bien.**

# VOTRE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ VOUS INFORME

## LOI ELAN : LE BILAN DES MESURES EN MATIÈRE DE COPROPRIÉTÉ

Par la Commission Syndics de copropriétés FNAIM et son Président Jean-Charles ALBANESI

Au-delà d'avancées majeures portées et obtenues par la FNAIM (reconnaissance du titre de syndic de copropriété et consécration d'un pouvoir disciplinaire du CNTGI) et dans l'attente d'autres textes à paraître sur ce sujet, la loi ELAN, publiée au Journal officiel le 24 novembre, vient modifier certains mécanismes du droit de la copropriété. En voici les plus notables.

- > **Précision de la notion de lot** et définition du lot transitoire.
- > **Précision du contexte d'application du statut de la copropriété des immeubles existants et des immeubles neufs** et introduction du principe de présomption de parties communes pour tout élément incorporé aux parties communes.
- > **Consécration du droit d'affichage et du droit de construire** comme nouveaux droits accessoires aux parties communes.
- > **Consécration des notions de parties communes spéciales** générant la création de charges communes spéciales et de parties communes à jouissance exclusive, si leur mention est inscrite au règlement de copropriété.
- > **Extension du domaine des astreintes mises à la charge d'un copropriétaire pour non réalisation de travaux ordonnés** pour immeubles insalubres ou supprimant un risque d'exposition au plomb.
- > **L'affectation du fonds travaux doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales.**

- > **Possibilité de participer aux assemblées par visioconférence** ou tout moyen de communication électronique permettant l'identification du participant.
- > **Possibilité de voter par correspondance** avant la tenue de l'assemblée avec un formulaire normalisé.
- > **Fixation de la liste des documents devant figurer a minima dans l'Extranet de copropriété.**
- > **Obligation pour le syndic de signaler au Procureur de la République les infractions relatives à l'habitat indigne**, insalubre et menaçant ruine ou la non-conformité aux prescriptions d'une commission de sécurité incendie.
- > **Extension de la déchéance du terme pour le recouvrement des charges impayées.**
- > **Augmentation de 5 à 10 % du pourcentage maximal des voix du syndicat qu'un copropriétaire peut détenir au-delà de 3 pouvoirs.**
- > **Consécration du principe de substituabilité d'un pouvoir nominatif en assemblée**, sauf interdiction expresse.
- > **L'autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes est accordée aux polices municipales** et aux services municipaux ou départementaux du logement.
- > **Le délai de prescription des actions personnelles des copropriétaires** (entre eux ou envers le syndicat) **est porté de 10 à 5 ans** et le délai de notification du procès-verbal est porté de 2 à 1 mois.

 *Votre syndic de copropriété FNAIM s'engage à vous informer et vous conseiller au mieux, n'hésitez pas à le contacter.*

### CHIFFRES UTILES



#### INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (IRL)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an
3 <sup>e</sup> trimestre 2018	128,45	11/10/2018	+ 1,57 %

#### INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION (ICC)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an	Variation sur 3 ans	Variation sur 9 ans
2 <sup>e</sup> trimestre 2018	1 699	19/09/2018	+ 2,10 %	+ 5,27 %	+ 13,42 %

## VOTRE ADMINISTRATEUR DE BIENS FNAIM

Insérez votre bandeau signature ici (format jpeg / taille optimale : 400x2000px)