

CNAB INFOS

N° 5 – Mai - Juin 2005

La lettre d'information de la CNAB Marseille-Provence-Corse. Présidente et directrice de la publication : Régine Rinaldi.

Contact presse : Nicole Calabrese 04.91.37.72.28.

Edito

Régine Rinaldi, présidente de la CNAB Marseille-Provence

Les textes qui régissent les professions d'agent immobilier et d'administrateur de biens fixent dans le détail les conditions auxquelles nul professionnel ne peut se soustraire. La loi Hoguet du 2 janvier 1970 et son décret d'application du 20 juillet 1972, obligent ainsi tout candidat à l'exercice de ces deux activités - transaction et gestion-, à posséder une carte professionnelle spécifique. Ces deux "Sésame" sont délivrés par la préfecture. Les titulaires doivent justifier de leur aptitude à travers un diplôme ou bien, apporter la preuve d'une réelle expérience. Ils doivent également présenter une garantie financière ainsi une assurance en responsabilité civile (dont les montants sont calculés en fonction du chiffre d'affaires). Le dispositif a de quoi rassurer le client. Il présente néanmoins un inconvénient non négligeable : chaque année, le professionnel doit effectuer un parcours du combattant pour obtenir le renouvellement de ses cartes. Le législateur ne pourrait-il pas accorder une validité de 5 ans à ces documents ? Il s'agit là d'une vieille revendication que la CNAB martèle avec méthode et

conviction... mais jusque-là sans succès ! R.R.

La colocation en plein essor

Louer son logement à plusieurs colocataires : la formule connaît un développement sans précédent. Changement de mode de vie, évolution sociologique... A Marseille comme ailleurs, les étudiants ne sont plus les seuls à "louer en équipe".

Comment bénéficier d'un 80 m2 alors qu'on a déjà du mal à payer le loyer de son studio ? Par quel miracle un étudiant peut-il évoluer en tout confort dans un espace comprenant chambre salle de bains et séjour pour le prix d'un 18 m2 ? Réponse : la colocation. Longtemps boudée, la formule connaît aujourd'hui un véritable essor chez les étudiants et les couples jeunes. Les appartements situés à Saint-Jérôme, Château-Gombert ou à proximité de Luminy font l'objet de toutes les convoitises. Mais qu'on se le dise, la colocation se développe désormais dans tous les quartiers de la ville.

La colocation traduit une évolution des habitudes de vie

L'augmentation des prix de l'immobilier n'est pas étrangère à

ce phénomène qui traduit également une modification des habitudes de vie. Les couples pacés, les familles recomposées et les jeunes travailleurs viennent grossir le bataillon des colocataires. A bien des égards, la formule a de quoi séduire les bailleurs. En effet, sur un marché locatif tendu, la colocation peut permettre de louer un logement de grande surface qui avait du mal à trouver preneur. Pour autant, le bailleur doit faire preuve de vigilance et imposer qu'une clause de solidarité figure en bonne place dans le contrat de bail. « Cette solidarité concerne en premier lieu le paiement des loyers en cas de congés de l'un des colocataires avant l'expiration du bail », explique Frédéric Delhoste, secrétaire adjoint de la CNAB. « Grâce à cette clause de solidarité, le locataire qui prend congés est déchargé de ses droits et obligations de locataires, mais pas de l'obligation de régler le loyer et les charges. »

Un seul inconvénient : les tracasseries administratives

Une précaution qui s'impose dans la mesure où le « turnover » est plus fréquent dans la colocation que dans la location traditionnelle. « Bien sûr, la présence de trois ou quatre étudiants dans un appartement situé au cœur d'une résidence calme peut pimenter le quotidien, plaisante Frédéric Delhoste. Mais globalement, la colocation ne génère pas de problèmes importants. En revanche, les tracasseries administratives justifient largement le recours aux professionnels de la gestion

immobilière. En effet, lorsqu'un colocataire quitte le logement, il est impératif de rédiger de nouveaux contrats de location et de nouvelles clauses de cautions. Il faut, chaque mois, encaisser trois ou quatre chèques différents, répondre aux desiderata de locataires aux aspirations parfois divergentes.

En Bref- En Bref- En Bref- - En Bref- En Bref- En Bref- En Bref- En Bref- En Bref- En Bref

Les obligations du locataire

Il s'agit d'une exigence légale à laquelle nul locataire ne peut se soustraire : à chaque date anniversaire du bail, le locataire doit fournir à son propriétaire l'attestation d'assurance multirisques habitation du logement qu'il occupe. La non présentation de ce document vaut résiliation du bail. De la même manière, le locataire est tenu de fournir l'attestation d'entretien de la chaudière ou encore le certificat de ramonage en cas, bien sur, de présence d'une cheminée dans le logement.

Le FFIP démarre en trombe

Nous évoquions son lancement dans notre numéro de mars... depuis, le fichier français immobilier des professionnels de l'immobilier a fait son chemin. Ce fichier regroupait au 1^{er} avril 8 partenaires qui représentaient 12 agences. Deux mois plus tard, 15 agences ont adhéré. Elles représentent 20 points de vente. Parmi les partenaires du FFIP, on citera ORPI, Century 21, Laforêt,

ERA, le SNPI et la CNAB.
Rappelons que ce fichier permet à un particulier vendeur de décupler ses chances de réussir sa transaction. S'il confie son bien en exclusivité à une agence adhérente du FFIP, les membres du fichier mettront en commun leurs moyens pour vendre le bien.

Le Chiffre

***12 m2**

C'est la surface minimale d'une pièce pour être considérée comme habitable et destinée à être louée. (sous réserve du respect des autres normes minimales de confort imposées par la loi)

L'interview

Gérard Ivars, secrétaire général de la CNAB Marseille-Provence
"Pour les mutations, il y a un avant et un après 27 mai 2004"

Le décret du 27 mai 2004 a largement modifié les règles du jeu dans le domaine des mutations.

Quelles sont les principaux changements imposés par ce texte ?

C'est vrai qu'il y a un avant et un après 27 mai 2004 ! Ce décret est un texte imposant qui, pour ce qui concerne les mutations, repose sur deux piliers essentiels. La première modification concerne l'obligation pour le syndic de fournir ce qu'on appelle un " état daté ". Il s'agit d'un document qui permet à l'acquéreur d'un bien d'être

informé précisément et dans le moindre détail, avant la signature de l'acte d'acquisition, des sommes dont il sera redevable au titre de la copropriété. C'est un document d'une vingtaine de pages que le notaire adresse au syndic afin d'obtenir un point sur les travaux envisagés ou déjà engagés, sur les éventuels contentieux qui engagent la copropriété. Cet état daté sert également à indiquer que le vendeur n'a pas accumulé de dettes à l'égard de la copropriété.

L'autre évolution liée à ce décret concerne la répartition des charges entre vendeur et acquéreur. Là encore, la donne a été changée...

C'est le moins qu'on puisse dire. Pour simplifier, on peut dire qu'autrefois, " celui qui votait, payait ! " En d'autres termes, les travaux et autres dépenses qui étaient votés par une assemblée générale tenue antérieurement à la vente d'un bien incombait en totalité au vendeur. Désormais, c'est la date d'exigibilité des provisions et des travaux qui déterminera qui doit y participer. Résultat, l'assemblée générale des copropriétaires peut décider et préciser à quelle date les provisions seront exigibles. Elle devra aussi voter la date d'exigibilité des travaux.

Quel était l'objectif du législateur en instaurant ce nouveau texte ?

Incontestablement, il fallait introduire davantage de clarté et de transparence. Mettre également en œuvre une méthode claire puisque, jusqu'à présent, les professionnels

devaient se contenter d'un usage : celui de la règle du prorata temporis. Si le syndic est tenu d'appliquer ce décret du 27 mai à la virgule près, Il faut malgré tout observer que le vendeur et l'acquéreur peuvent rédiger une convention différente. Cette convention ne sera pas opposable au syndic. Exemple : si un vendeur décide en accord avec l'acquéreur de payer une provision pour charge prévue pour être réglée six mois après la vente, il le peut. Mais le syndic adressera la provision à l'acquéreur, ce qui n'est pas toujours très bien compris.

"L'état daté" est venu alourdir la charge de travail des syndics...

La rédaction de cet état daté mobilise un collaborateur pendant deux bonnes heures. Il doit être rempli avec minutie car la moindre erreur ou omission engagerait la responsabilité du syndic. En outre, les notaires nous envoient ce document au dernier moment ce qui nous oblige à travailler dans l'urgence.

La rédaction de l'état daté est-elle facturée ?

Oui, et c'est bien compréhensible compte tenu du travail nécessaire.

Les syndics, s'ils reconnaissent le bien fondé de ce décret du 27 mai 2004, n'en dénoncent pas moins les lourdeurs qu'il comporte et qui alourdissent leur charge de travail. En quoi le texte est-il contraignant pour vous ?

Un exemple précis illustre ces lourdeurs : le décret précise que le

procès verbal d'une assemblée générale doit être signé immédiatement à l'issue de la réunion. Cela signifie qu'il faut mobiliser deux collaborateurs pour respecter cette obligation. L'un qui anime les débats et l'autre qui rédige le procès verbal. Il faut évidemment se rendre sur place avec du matériel informatique. Autre exemple, le décret nous oblige à indiquer dans les moindres détails l'ordre du jour d'une assemblée générale qui désormais doit comporter des projets de résolution dans de nombreux cas. Il institue enfin la fin des ordres du jour complémentaires. Autrefois, le copropriétaire, disposait d'un délai de six jours après la réception de sa convocation à l'assemblée générale pour réclamer l'ajout d'une question à l'ordre du jour. Aujourd'hui, cette possibilité est supprimée, le copropriétaire doit s'exprimer avant l'envoi des convocations. Ce point du décret est souvent mal compris par les membres de la copropriété.