



Séminaire des Directeurs

GRENOBLE

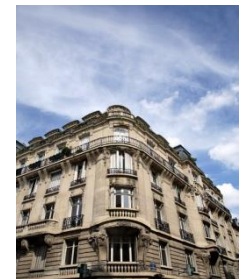
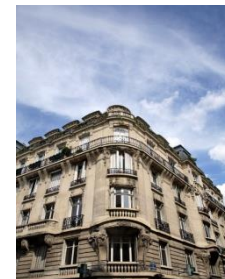
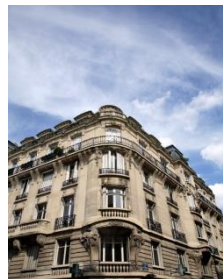
28 janvier 2014

***Union Sociale pour
l'Habitat***

DJEF

**Gaëlle LECOUEDIC
Conseiller juridique**

Projet de loi ALUR





Renforcer la formation, la déontologie et le contrôle des professions de l'immobilier

Modifications / Loi n°70-9 du 2 janvier 1970 dite loi Hoguet

- Délivrance de la carte professionnelle par les CCI :
 - ↳ président de la chambre de commerce et d'industrie territoriale ou par le président de la chambre de commerce et d'industrie départementale d'IdF

- Obligation de formation continue

- Création d'un conseil national de la transaction et de la gestion immobilières



HABITAT PARTICIPATIF

- Définition de l'habitat participatif
- « une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la **définition et à la conception de leurs logements** et des **espaces destinés à un usage commun**, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis. »
- Création de 2 formes de sociétés d'habitat participatif :
 - ⇒ Coopératives d'habitants
 - ⇒ Sociétés d'attribution et d'autopromotion



COPROPRIETE

- Création d'un **registre d'immatriculation** des copropriétés
- Information des acquéreurs de lots :
 - ↪ Etablissement d'une **fiche synthétique de copropriété**
 - ↪ Mentions dans les **annonces immobilières**
 - ↪ Documents annexés à l'avant-contrat/l'acte de vente (notice d'information, diagnostic technique global...)
- Amélioration de la gouvernance et de la gestion
 - ↪ **Contrat et rémunération du syndic** (contrat-type, rémunération forfaitaire...)
 - ↪ Désignation/ renouvellement du syndic : mise en concurrence
 - ↪ **Compte bancaire séparé**
 - ↪ Assurance de RC obligatoire/ syndicat et copropriétaire
 - ↪ Information des occupants/ décisions prises en AG
 - ↪ Renforcement du rôle du conseil syndical



COPROPRIETE

- Prévention de la dégradation des copropriétés
 - ↪ Instauration d'un **fonds de travaux**
 - ↪ Réalisation d'un **diagnostic technique global**
 - ↪ Facilitation de l'adoption des travaux par l'AG (travaux de conservation, relatifs à la sécurité/ la santé/ clos et couverts)



COPROPRIETES EN DIFFICULTE

- Amélioration de la procédure du **mandataire ad hoc**
 - ↪ Abaissement du seuil de déclenchement
 - ↪ Désignation du mandataire ad hoc par juge
 - ↪ Personnes pouvant exercer les fonctions de mandataires ad hoc

- **Réforme de la procédure d'administration provisoire**
 - ↪ Désignation de l'administrateur provisoire
 - ↪ Personnes pouvant exercer les fonctions d'administrateur provisoire
 - ↪ Plan d'apurement des dettes, cession d'actifs du syndicat, effacement partiel des dettes du syndicat...
 - ↪ Division du syndicat / création de syndicats secondaires
 - ↪ Cession à titre gracieux de parcelles de terrain non bâti d'intérêt public ou des locaux ou équipements communs pouvant relever d'une gestion publique à la commune ou EPCI

- Création d'une **procédure d'administration provisoire renforcée**



COPROPRIETES EN DIFFICULTE

- Opérations de **requalification des copropriétés très dégradées**
 - ↳ par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements
 - ↳ lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété
- Bail à réhabilitation / convention d'usufruit locatif social portant sur des lots de copropriété : organisation des modalités de représentation aux AG et répartition des charges



PTZ+ - Vente HLM

- Assouplissement des conditions d'éligibilité au PTZ+ dans le cadre de la vente HLM
- Vente HLM



MERCI DE VOTRE ATTENTION

www.union-habitat.org

*espace professionnel
« droit et fiscalité »*

Questions /
réponses

