

## Edito

Chère Madame, cher Monsieur,  
 Vous éclairer, pour ne pas vous laisser dans l'obscurité juridique, fait également partie de notre métier. C'est notre devoir, mais aussi un plaisir. L'actualité juridique étant toujours très riche, vous trouverez dans cette nouvelle édition de notre lettre d'information, un article sur la location en meublé, précisant la liste des éléments que doit comporter chaque appartement. Nous vous présentons également les grandes lignes du nouveau mandat de syndic que nous vous commenterons en Assemblée Générale. Enfin, deux articles sont consacrés à la loi MACRON, et plus particulièrement, à la simplification des modalités d'information des acquéreurs et aux baux commerciaux. Nos collaborateurs sont à votre disposition pour répondre à toutes vos questions sur l'un de nos métiers : location, vente neuf et ancien, gestion locative, copropriété, bureaux et commerces.  
 Bonne lecture et à bientôt !

Antoine BRAS  
 Chartered Surveyor MRICS  
 abras@bras-immobilier.fr



## DU NOUVEAU POUR LA LOCATION MEUBLÉE

Le descriptif du contenu d'une location meublée était, jusqu'à présent, assez imprécis. Le décret du 31/07/2015 vient enfin clarifier la situation et définit la liste minimale des éléments indispensables à la qualification de « location meublée » pour les baux signés depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2015 :

### CHAQUE APPARTEMENT DOIT COMPORTER :

- une literie comprenant une couette ou une couverture
- un dispositif d'occultation des fenêtres dans les pièces destinées à être utilisées comme chambre à coucher
- des plaques de cuisson
- un four ou un four à micro-ondes
- un réfrigérateur et un congélateur ou, au minimum, un réfrigérateur doté d'un compartiment permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à -6°C
- la vaisselle nécessaire à la prise des repas
- des ustensiles de cuisine
- une table et des sièges
- des étagères de rangement
- des luminaires
- le matériel d'entretien ménager adapté aux caractéristiques du logement.



Le locataire doit pouvoir notamment trouver tout le matériel nécessaire à son quotidien pour dormir, manger et vivre dans le logement.

Les meubles et équipements ne sont pas nécessairement neufs, mais doivent être en bon état d'usage. Il est donc de l'intérêt du propriétaire de mettre du matériel robuste pour éviter son remplacement trop fréquemment.

Le Cabinet Bras est à l'écoute des propriétaires bailleurs pour les conseiller sur l'opportunité de louer leur appartement vide ou meublé, en fonction du secteur géographique, du type et de la surface ou de leurs attentes fiscales.

Contact : Philippe Costadau  
 02 40 20 53 04

## Simplification des modalités

Depuis la loi ALUR, lorsque le bien vendu se situe dans une copropriété, les documents concernant l'immeuble doivent être annexés à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique de vente.

L'ordonnance du 27 août 2015 (Loi MACRON) vise à simplifier ces modalités d'information des acquéreurs, notamment sur la forme de la remise des documents, et à sécuriser les informations transmises.

Cinq catégories de documents et informations doivent être remis à l'acquéreur au plus tard lors de la

signature de la promesse de vente (promesse unilatérale ou compromis de vente), en plus du dossier de diagnostic technique (CCH : L.271-4) :

- les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble
- les informations financières
- le carnet d'entretien
- la notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances de la copropriété (arrêté à paraître)
- les conclusions du diagnostic technique global (DTG), le cas échéant.

### Les nouvelles modalités de la remise

La remise des documents et informations sur support papier n'est plus la seule modalité autorisée.

Elle peut désormais être effectuée par tout moyen et sur tout support, y compris par un procédé dématérialisé (mail, clé USB, CD, ...), sous réserve de l'accord express de l'acquéreur.

Ce procédé doit permettre d'identifier le destinataire des informations

et sa date de remise. L'acquéreur doit attester s'être vu remettre les documents et informations par écrit. Cette attestation figure dans la promesse de vente lorsqu'elle est faite devant notaire, ou dans un document signé et daté lorsqu'il est établi sous seing privé.

**La remise des documents peut désormais être effectuée par tout moyen et sur tout support**

Malgré la simplification des démarches dans la remise des documents, il est vivement conseillé de se faire accompagner d'un professionnel qui vous garantira une transaction en toute sécurité.



# Le contrat type de syndic

Selon le décret du 26 mars 2015

Le modèle de contrat fixé par le décret du 26 mars 2015 est impératif – il n'est donc pas possible d'y déroger. Les objectifs sont multiples : Volonté d'encadrer les pratiques, plus de transparence et de lisibilité. Le décret instaure :

Un contrat « tout sauf » qui reprend et complète l'arrêté NOVELLI, avec notamment :

- **Assemblée générale** : information des décisions d'Assemblées Générales aux occupants
- **Gestion des opérations financières et comptables** (ouverture du compte bancaire séparé, reconstitution des consommations, appels sur régularisation de charges, appels des cotisations...)
- **Administration et gestion de la copropriété** (tenue du registre d'immatriculation du syndicat, fiche synthétique des copropriétés, gestion des audits, diagnostics et dossiers obligatoires, carnet d'entretien, établissement et mise à jour de la liste des copropriétaires)
- **Archivage** : détention et conservation des archives
- **Extranet**
- **Gestion de l'entretien courant des parties communes**
- **Gestion du personnel**

Les frais de photocopies seront désormais inclus dans le forfait de gestion courante. Seuls les frais postaux et d'acheminement restent à la charge de la copropriété.

**Prestations qui peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'AG – art 18 :**

Externalisation des archives aux frais de la copropriété ; Dispense de l'accès en ligne sécurisé – art 25 ; Dispense de l'ouverture d'un compte bancaire séparé (copropriété de 15 lots au plus).

**Prestations particulières donnant lieu à rémunération spécifique avec facturation au coût horaire, ou selon un vote en Assemblée Générale :**

Assemblée Générale, conseil syndical ou visites supplémentaires de la copropriété ; Prestations relatives au Règlement de Copropriété ou à l'Etat Descriptif de Division ; Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres ; Prestations relatives aux travaux et études techniques ; Prestations relatives aux litiges et contentieux.

**Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires concernés :**

Les frais de recouvrement – art 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ; les frais et honoraires liés aux mutations ; les frais de délivrance des documents sur papier – art 33 du décret du 17 mars 1967 et R.134-3 CCH.

Nous ne pouvons évoquer ici que les grandes lignes du décret. Nos collaborateurs vous présenteront ce nouveau contrat lors de votre Assemblée Générale annuelle, en fonction des dates de renouvellement.

# Loi MACRON & baux commerciaux

La loi 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron, publiée au Journal Officiel le 7 août 2015 (article 207) retouche le régime des baux commerciaux, lui-même déjà lourdement retouché par la loi Pinel du 18 juin 2014 (2014-626).

**Ce qu'il faut retenir des principales modifications :**

**EN SYNTHÈSE :**

- **Le congé du bailleur** doit être délivré par acte extrajudiciaire
- **Le congé du preneur** doit être délivré soit par acte extrajudiciaire soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception
- **La demande de renouvellement du preneur** peut être faite soit par acte extrajudiciaire soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la réponse du bailleur devant être faite par acte extrajudiciaire
- l'option pour le preneur entre acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception est élargie aux hypothèses, d'une part, de refus de renouvellement et, d'autre part, de déspécialisation.

## QUI MIEUX QUE VOTRE SYNDIC POUR VENDRE OU LOUER VOTRE BIEN ?

en toute sécurité !

**VENDU**



**4 ventes dans chacune de ces résidences** réalisées depuis 1 an

**LOUÉ**



**6 locations** réalisées dans la saison



**11 locations** réalisées dans la saison



Scannez ce flashcode et retrouvez nos annonces immobilières



**CABINET BRAS**

Location - Vente neuf et ancien - Gestion locative  
Syndic de Copropriété - Commerces et bureaux  
5, place Anatole France - 44000 Nantes  
Tél. 02 40 20 33 06  
cabinet@bras-immobilier.fr



**BRAS IMMOBILIER**

Location - Vente neuf et ancien  
24, rue du Calvaire - 44000 Nantes  
Tél. 02 40 20 20 04  
agence@bras-immobilier.fr