

Mément
MMMO



René Pallincourt
Président de la FNAIM

Mes Chères consœurs, mes Chers confrères,

Depuis notre première publication du Mément'Immo l'an passé à la même époque, bien des turbulences ont secoué nos professions qui ont été sous les feux de la rampe. D'un côté le rapport de la commission ATTALI et ses «solutions» pour libérer la croissance qui passent notamment par la réduction du dépôt de garantie à un mois. De l'autre les syndicats et leurs honoraires qui ont donné lieu à l'avis du Conseil National de la Consommation en septembre 2007, ou encore les agents immobiliers et leurs pratiques professionnelles, objets de l'enquête de la DGCCRF le même mois. Comme vous le savez, ces événements ont été largement exploités et montés en épingle par une certaine presse et plusieurs associations de consommateurs partiales, généralisant les pratiques de certains et jetant l'opprobre sur toute la profession.

Pour faire face à ces attaques et assurer pleinement son rôle de premier syndicat professionnel de l'immobilier, la FNAIM a déployé de nombreux moyens de formation et d'information à destination de ses adhérents en organisant notamment des réunions dans toute la France. Ainsi, plus de 1 500 syndicats FNAIM ont suivi en une semaine la présentation du nouveau contrat de syndic et près de 3 500 professionnels ont assisté partout en France aux journées de présentation de la réglementation professionnelle.

Il convient, ensemble, que nous poursuivions nos actions de formation, d'information et de lobbying, car l'année 2008 devrait encore être chargée en actualité. En effet, de nombreux textes législatifs et réglementaires relatifs à la politique du logement se profilent à l'horizon de ce second semestre. Vous l'avez compris, 2008 sera sans doute une année charnière pour l'immobilier et je veillerai à ce que la FNAIM défende ses adhérents et leurs métiers comme il se doit.

Toujours avec la même application, la FNAIM ne ménage pas sa peine. Aussi, j'ai le plaisir de vous adresser ce nouvel *opus* du Mément'immo tant plébiscité par bon nombre d'entre vous. Il contribuera, je l'espère, à assouvir votre besoin d'informations pratico-juridiques pour vous accompagner au quotidien dans vos cabinets et valoriser votre professionnalisme auprès de vos clients.

Je vous en souhaite une bonne et fructueuse lecture.

René PALLINCOURT

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'René Pallincourt', with a long horizontal flourish extending to the right.

LE SERVICE JURIDIQUE FNAIM



Cyril SABATIÉ est Directeur du service juridique de la FNAIM et Rédacteur en chef de la Revue bleue. Après avoir suivi les enseignements du DESS «droit de la construction et de l'urbanisme» et du DEA «droit privé» de l'Université de PARIS XII, il a intégré la filiale protection juridique du groupe MATMUT en 1999 et a rejoint notre Fédération en 2001. Il est membre de la Chambre Nationale des Experts en Copropriété (CNEC) et titulaire du BADGE EDHEC/ESI de management immobilier.



Nathalie EZERZER est Directrice adjointe du service juridique de la FNAIM depuis janvier 2007 après y avoir été consultante spécialisée en fiscalité immobilière. Elle a intégré ce service en 1999 après avoir fait ses premières armes dans le réseau ANIL/ADIL et obtenu une maîtrise «droit des affaires» à Paris-Sud XI.



Raquel DEFRANCE est consultante au service juridique de la FNAIM. Titulaire d'une maîtrise «droit des affaires» et diplômée de l'ICH. En charge plus particulièrement des Commissions locations de vacances et immobilier d'entreprise.



Laurence PINET est consultante au service juridique de la FNAIM. Après un DESS «droit de la construction et de l'urbanisme», elle intègre le service juridique d'un groupement d'assurance construction en 1990 avant de rejoindre le service juridique de la FNAIM en décembre 1993. Elle est membre de la Commission administration de biens.



Caroline PICARD est consultante au service juridique de la FNAIM. Diplômée du DESS «droit immobilier» de l'Université Paris I, elle a débuté comme rédactrice aux Editions Législatives avant d'intégrer le service juridique début 2005 en tant que consultante.



Valérie SOUIED est consultante au service juridique de la FNAIM. Après avoir obtenu le DESS «droit de la construction et de l'urbanisme» de l'Université de PARIS XII, elle a intégré le groupe Mondial Assistance en qualité de chargée d'étude juridique en 1995. Elle a rejoint notre Fédération en 1998.



Jacqueline SALAS est chargée du Département Qualité. Titulaire d'une maîtrise «droit des affaires», elle a suivi les enseignements du DESS «immobilier d'entreprise» à l'Université Paris I. Elle a notamment travaillé dans un Cabinet d'administration de biens avant de rejoindre notre Fédération en juin 2006.



Valérie CARTERON est consultante au service juridique de la FNAIM. Titulaire d'une maîtrise «droit des affaires» et en «droit social», d'un DESS «droit immobilier» et titulaire du CAPA. Elle a rejoint notre Fédération en 1991.



Delphine ROY-BOULESTIN est consultante au service juridique de la FNAIM. Titulaire d'une maîtrise «droit public» et d'un DEA «droit immobilier public et privé», elle a intégré notre Fédération en 1999. En 2001, après avoir suivi les enseignements du DEA «droit social» à la Sorbonne, elle se spécialise en droit social. Elle participe notamment à la négociation collective dans le cadre de la CCNI et assiste la Commission nationale affaires sociales.



Nadia MATHERN est consultante au service juridique de la FNAIM. Titulaire d'un DESS «droit des affaires» et d'un DEA «évolutions technologiques et organisationnelles», elle intègre notre Fédération en 2004 en qualité de consultante spécialisée en droit social. Elle occupait précédemment un poste de juriste dans une holding de sociétés immobilières. Chargée des affaires sociales, elle participe notamment à la négociation collective dans le cadre de la CCNI.



Sandrine BOURHIS est consultante au service juridique de la FNAIM. Elle a suivi l'enseignement de la nouvelle voie professionnelle du Notariat (Centre de Formation Professionnelle des Notaires de Rennes-Angers) après avoir obtenu une maîtrise en droit privé mention «droit des affaires» à l'université de Rennes I. Elle a intégré le service juridique de la Fédération en 1994 et assiste notamment la Commission nationale transaction en matière de contrats.



Julie DRONNE est consultante au service juridique de la FNAIM qu'elle a rejoint en 2005. Titulaire d'une maîtrise «droit des affaires», elle s'est spécialisée dans le domaine du droit immobilier en intégrant l'ADIL 77. Elle est membre de la Commission administration de biens.



Giovanna FESTA est consultante au service juridique de la FNAIM, qu'elle a rejoint en janvier 2007. Titulaire d'un DESS «droit du patrimoine culturel», elle s'est spécialisée dans le domaine du droit immobilier en intégrant tout d'abord le service d'information juridique de l'UFC Que Choisir, puis l'ADIL 75.



Yaël CELEBIC est consultante au service juridique de la FNAIM. Diplômée du DEA «droit privé général» de l'Université Paris I et titulaire du CAPA, elle a débuté sa carrière en tant qu'avocate en droit immobilier puis a intégré l'ADIL 75 avant de rejoindre le service juridique de la FNAIM en juillet 2007.

SOMMAIRE

COPROPRIÉTÉ

A quelle majorité l'assemblée générale peut-elle décider de supprimer les vide-ordures ?	10
A quel moment un acquéreur en VEFA devient-il copropriétaire ?	13
Combles : parties communes ou parties privatives ?	15
Comment rédiger la clause "durée" du contrat de syndic ?	17
Le syndic peut-il être confronté à un conflit d'intérêts ?	19
Le syndicat est-il soumis au droit d'auteur en cas d'installation d'une antenne collective ?	22
Quel est le rôle du président du conseil syndical ?	24
Quel est l'intérêt du quitus pour le syndic ?	27
Quels sont les recours face à un locataire qui ne respecte pas le règlement de copropriété ?	30
Qui du vendeur ou de l'acquéreur doit être convoqué à l'assemblée générale ?	33
Qui est opposant à une décision d'assemblée générale ?	35
Qui peut être membre du conseil syndical ?	37
Qui peut être présent et voter en assemblée générale ?	38
Un copropriétaire peut-il donner un pouvoir impératif pour être représenté en assemblée générale ?	40

LOI HOGUET

Blanchiment de capitaux : les agents immobiliers sont-ils concernés par la déclaration de soupçon ?	44
La cession d'actions relève-t-elle de la loi Hoguet ?	47
L'agent immobilier peut-il offrir des cadeaux à ses mandants ?	51
Quelles règles pour la tenue des succursales ?	54
Quelles règles pour le registre des mandats ?	57
Quelles règles pour le registre répertoire et les carnets de reçus ?	60
Quels sont les démarches à entreprendre lorsqu'une facture d'honoraires reste impayée ?	63
Qu'est-ce qu'un intermédiaire en opérations de banque ?	66
Une remise commerciale peut-elle être consentie au bailleur malgré la règle du partage des honoraires posée par la loi du 6 juillet 1989 ?	70

GESTION

Comment opérer le rappel des indexations de loyers non effectuées ?	74
Comment procéder à la reprise des lieux après le décès d'un locataire ?	77
Dans le cadre du dispositif Robien recentré, peut-on louer le logement à une personne morale ?	81
Dans quelles conditions peut-on louer un logement à un mineur ?	85
L'augmentation de la taxe foncière est-elle un motif de déplaçonnement ?	87
Le bailleur doit-il informer les créanciers du locataire commerçant lorsqu'il entend poursuivre la résiliation du bail ?	90
Le locataire commerçant doit-il impérativement respecter la destination prévue au bail ?	92
Que devient la clause de garantie du cédant dans le cadre de la tacite reconduction du bail commercial ?	94
Quelle est la portée de la nouvelle rédaction de l'article L. 145-38 du code de commerce en matière de fixation du loyer révisé ?	96
Quelle est la procédure de renouvellement de bail prévue par la loi de 1989 ?	98
Quel est le champ d'application de la CRL ?	103

GESTION (SUITE)

Quelles sont les conditions de l'exonération de plus-value en cas de cession de la résidence principale ?	107
Quels sont les effets de la destruction ou de la perte de la chose louée, non imputable aux parties ?.....	111
Quels sont les pouvoirs de l'administrateur de biens dans le cadre du congé pour vendre ?.....	114
Qu'est-ce qu'un conflit d'intérêts ?	117

SOCIAL

Comment modifier les horaires de travail d'un salarié à temps partiel ?.....	120
Employeurs : quelles sont vos obligations en matière d'installations sanitaires ?	123
La clause de non-concurrence des agents commerciaux doit-elle prévoir une contrepartie ?.....	125
La journée de solidarité dans la branche des gardiens : quelles règles et quelles évolutions futures ?	128
Les chèques emploi et la copropriété, quelles sont les règles du jeu ?.....	131
Les négociateurs ont-ils droit à un treizième mois ?	134
Les négociateurs VRP peuvent-ils travailler à temps partiel ?	136
Quel est le nouveau statut de négociateur immobilier ?	138
Quelles sont les caractéristiques du droit de suite des négociateurs ?	140
Quelles sont les conditions et limites de l'autoreplacement ?	142

TRANSACTION

Dans quelles hypothèses le consentement des deux époux à la vente d'un logement est-il nécessaire ?.....	146
De quels recours dispose l'agent immobilier lorsque son mandant refuse de ratifier la vente avec l'acquéreur présenté ?.....	149
L'agent immobilier peut-il avoir recours à la promesse de porte-fort en cas de vente portant sur le logement familial ou un bien commun ?	152
L'avis de valeur engage-t-il la responsabilité du professionnel ?	154
Les ventes par lots sont-elles imposables à la plus-value immobilière des particuliers ?	157
Lotissements : comment commercialiser les lots depuis la réforme d'octobre 2007 ?.....	160
Quel est le délai pour encaisser un chèque d'acompte en qualité de séquestre ?	165
Quelle autorisation pour diviser une parcelle de terrain à bâtir ?.....	167
Quelle est la responsabilité de l'intermédiaire en vente de fonds de commerce ?	171
Quelles sont les caractéristiques du contrat de réservation en matière de vente en l'état futur d'achèvement ?.....	173
Quelles sont les conséquences de la vente du logement dans les rapports bailleur-locataire ?.....	177
Quelles sont les conséquences sur la vente d'un sinistre survenant entre l'avant-contrat et l'acte authentique ?	179
Quelles sont les dernières évolutions jurisprudentielles relatives à l'application de la loi Carrez ?	181
Quelles sont les précautions à prendre lorsque l'on est chargé de procéder à la vente d'un immeuble acquis par donation ?.....	184