

# PERSPECTIVES

ACHAT - VENTE - LOCATION - GESTION LOCATIVE - CONSEIL PATRIMONIAL

ÉDITO

LE CODE DE DÉONTOLOGIE

Comme prévu par l'article 24 de la loi ALUR, les professionnels de l'immobilier doivent désormais respecter un code de déontologie dont le décret du 28 août 2015 donne le détail. L'objectif est avant tout à **assurer le respect de bonnes pratiques commerciales par tous les professionnels** en imposant des obligations de probité, de moralité et de loyauté permettant l'exercice des activités de transaction et de gestion immobilières dans des conditions conformes aux intérêts des clients.

Ces règles sont déjà profondément ancrées dans la culture de Quéro Gestion, elles nous ont permis, au fil du temps de construire une relation de confiance solide et durable avec nos clients. Désormais, tout manquement à ces règles exposera à des sanctions disciplinaires prononcées par la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières.

A l'approche de cette fin d'année, Quero Gestion vous souhaite de joyeuses fêtes en famille.

WILFRIED BAUDRY



70, rue du Général-de-Gaulle  
95 880 Enghien-les-Bains  
T : 01 41 68 30 30  
Fax : 01 48 20 74 36  
gestion@quero-gestion.fr  
[www.quero-gestion.fr](http://www.quero-gestion.fr)

## LE CODE DE DÉONTOLOGIE, POUR LE RESPECT DES BONNES PRATIQUES

Le code de déontologie s'applique (article 1<sup>er</sup>) à l'activité des agents immobiliers, des administrateurs de biens, des syndics de copropriété et des marchands de listes. L'article 4 du Code rappelle notamment l'obligation de compétence pour les professionnels. **La compétence des collaborateurs a toujours été une priorité pour Quéro Immobilier. Ils bénéficient chaque année personnellement d'une formation complémentaire et d'une mise à jour de celle-ci auprès de l'ESI FNAIM, l'Ecole Supérieure de l'Immobilier de la FNAIM.**

### UN CODE EN 12 ARTICLES

En matière d'éthique professionnelle (article 2), les personnes concernées exercent leur profession « avec conscience, dignité, loyauté, sincérité et probité » et « s'attachent à donner la meilleure image de leur profession » en s'interdisant « tout comportement, action ou omission susceptible de porter préjudice à l'ensemble de la profession. »

L'article 3 impose le respect des lois et règlements (lutte contre les discriminations et le blanchiment de capitaux, respect de la loi informatique et libertés).

L'article 4 rappelle l'obligation de compétence : les professionnels doivent posséder les connaissances théoriques et pratiques nécessaires à l'exercice de leurs activités, se tenir informés des évolutions législatives et réglementaires et remplir leur obligation de formation continue.

L'article 5 concerne l'organisation et la gestion de l'entreprise qui doivent permettre d'exercer

l'activité en conformité avec les dispositions légales et réglementaires.

En matière de transparence, l'article 6 exige que les professionnels « donnent une information exacte, intelligible et complète de leurs activités professionnelles, y compris des services rendus à titre accessoire ou complémentaire, des montants et des modes de calcul de leurs honoraires pratiqués, de leurs compétences et de leurs qualifications professionnelles ».

L'article 7 rappelle l'obligation de confidentialité prévue par la loi Hoguet du 2 janvier 1970. En particulier, les professionnels « font preuve de prudence et de discrétion dans l'utilisation des données à caractère personnel et des informations relatives à leurs mandats ».

Concernant la défense des intérêts en présence, l'article 8 précise que les professionnels doivent promouvoir « les intérêts légitimes de leurs mandants, dans le respect des droits et intérêts des autres parties » aux opérations pour lesquelles ils ont été mandatés.



Attention !  
Les diagnostics réalisés lors d'une transaction ne sont pas forcément valables pour la location, et vice-versa.  
N'hésitez pas à nous interroger !



## LOI MACRON ET LA GESTION DE VOS BIENS LOCATIFS

**En application de la loi ALUR**, le contrat type de location et les nouvelles modalités d'encadrement des loyers sont entrés en vigueur au 1er août 2015. A cette date, il ne restait qu'à préciser le contenu de l'état des lieux.

Cependant, **la loi Macron** a apporté quelques clarifications importantes.

Le préavis réduit à un mois dont bénéficient les locataires en zone tendue s'applique quelle que soit la date de signature du bail.

Le contrat de location doit mentionner le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire s'il celui-ci a quitté le logement depuis moins de dix-huit mois.

La faculté accordée au locataire de demander à compléter l'état des lieux ne concerne que l'entrée dans le logement.

En matière de colocation, la loi Macron précise que les époux ou les partenaires liés par un pacs au moment de la conclusion initiale du contrat de location sont considérés comme locataires et non pas colocataires. La loi précise également les conditions d'extinction de la solidarité mettant fin à l'engagement de caution.

En cas de mise en copropriété d'un immeuble d'habitation ou à usage mixte comprenant au moins cinq logements, les baux en cours sont automatiquement prorogés.

En cas d'acquisition d'un logement en cours de bail, la possibilité pour le bailleur de donner congé au locataire est encore plus encadrée qu'auparavant.

Enfin, la protection des locataires de plus de 65 ans aux ressources modestes est étendue aux locataires ayant à leur charge une personne de plus de 65 ans vivant dans le même logement si le montant cumulé des ressources du foyer est inférieur aux plafonds en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés.

**MONTMORENCY**  
A deux pas du Centre ville, dans petite Copropriété de 3 étages avec faibles charges, appartement de 18 m<sup>2</sup> offrant : séjour avec kitchenette, sde avec wc.  
A VISITER!!!  
DPE : G  
**PRIX : 78 000 €**

Idéal investisseurs



**EPINAY-SUR-SEINE**  
A deux pas du RER C, appartement de 3 pièces offrant : entrée, séjour, cuisine, sde, wc, 2 chambres, cave et balcon.  
RARE A CE PRIX !!!!  
DPE : E  
**PRIX : 110 000 €**

Bonne rentabilité



**SAINT-GRATIEN**  
A deux pas du Centre ville, grand studio de 36 m<sup>2</sup> offrant également une cave et un parking, actuellement VENDU LOUE  
DPE : E  
**PRIX : 120 000 €**

Investissement locatif



**SAINT-GRATIEN**  
Dans résidence récente, proche de toutes les commodités, gare et commerces, appartement de type F1, offrant : un balcon et une place de parking en sous-sol.  
IDEAL INVESTISSEUR OU PREMIER ACHAT !!!!  
DPE : F  
**PRIX : 149 000 €**

Produit de qualité



**EPINAY-SUR-SEINE**  
Les Econdeaux, en dernier étage avec terrasse de 10 m<sup>2</sup>, appartement de 3 pièces principales offrant : entrée, séjour, cuisine aménagée, séjour, 2 chambres, wc, sdb, balcon, cave et parking.  
PROCHE ENGHIEEN !!!  
DPE : D  
**PRIX : 148 000 €**

Beaux volumes



## TABLEAU DE BORD DE L'INVESTISSEUR

### IRL (Indice de références des loyers)

4 <sup>ème</sup>	trimestre 2014	125,29
1 <sup>er</sup>	trimestre 2015	125,19
2 <sup>ème</sup>	trimestre 2015	125,25
3 <sup>ème</sup>	trimestre 2015	125,26

### ILC (Indice des loyers commerciaux)

3 <sup>ème</sup>	trimestre 2014	108,52
4 <sup>ème</sup>	trimestre 2014	108,47
1 <sup>er</sup>	trimestre 2015	108,32
2 <sup>ème</sup>	trimestre 2015	108,38

### ILAT (Indice des loyers des activités tertiaires)

3 <sup>ème</sup>	trimestre 2014	107,62
4 <sup>ème</sup>	trimestre 2014	107,80
1 <sup>er</sup>	trimestre 2015	107,69
2 <sup>ème</sup>	trimestre 2015	107,86

suite de l'article du recto ►►►

Ils doivent également veiller (article 9) « à ne pas se trouver en conflit d'intérêts avec leurs mandants » et à ce que « l'exercice d'activités annexes ou connexes n'engendre aucun conflit d'intérêts. »

L'article 10 rappelle que les professionnels doivent entretenir entre eux « des rapports de confraternité, dans le cadre d'une concurrence libre, saine et loyale. »

En matière de règlement des litiges, l'article 11 donne la priorité aux solutions amiables et demande aux professionnels de répondre « de bonne foi et dans un délai raisonnable » aux réclamations de leurs mandants.

Enfin, l'article 12 confirme le rôle de la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières en cas de manquement aux obligations ou en raison d'une négligence grave dans l'exercice de l'activité.

## DÉLAI DE RÉTRACTATION ALLONGÉ POUR L'ACQUÉREUR NON PROFESSIONNEL

Tout acquéreur non professionnel bénéficie d'un droit de rétractation qu'il peut exercer sans avoir besoin de justifier d'un motif particulier. Il peut ainsi revenir sur sa décision sans aucune pénalité que la promesse de vente ait été conclue entre particuliers ou devant notaire. Il lui suffit d'adresser à son vendeur un courrier recommandé avec accusé de réception l'informant de son souhait de renoncer à la vente.

La loi Macron du 6 août 2015 a porté **ce délai de rétractation de l'acheteur à dix jours** (au lieu de sept auparavant) à compter du 8 août 2015.

**A noter :** le vendeur ne bénéficie pas de ce droit. Il est engagé à l'égard de l'acheteur dès la signature du compromis et ne peut pas revenir sur sa décision.



70, rue du Général-de-Gaulle - 95 880 Enghien-les-Bains  
T : 01 41 68 30 30 - Fax : 01 48 20 74 36  
E.mail : gestion@quero-gestion.fr - www.quero-gestion.fr

PERSPECTIVES est une publication du Groupe QUERO IMMOBILIER  
Réalisation : Editions SIC - Garches - Tél. : 01 47 41 07 04

