



VOTRE GÉRANT VOUS INFORME

LUTTER CONTRE LES DISCRIMINATIONS LIÉES AU LOGEMENT : VIGILANCE ET PROFESSIONNALISME AU RENDEZ-VOUS

Par la Commission Gérance locative FNAIM et son Président Michael RAIMON

La lutte contre les discriminations n'est pas un sujet nouveau mais est plus que jamais d'actualité, en particulier dans l'accès au logement.

Le 12 février 2021, le Gouvernement a lancé une plateforme de lutte contre les discriminations : www.antidiscriminations.fr. Il s'agit d'un service de signalement, d'orientation et d'accompagnement destiné aux victimes et témoins de discriminations, quel qu'en soit le motif, notamment dans le domaine du logement. Cette plateforme, résultat d'un engagement pris par le Président de la République, constitue un objectif suivi avec la plus grande attention par les pouvoirs publics. Une enquête nationale a d'ailleurs été parallèlement lancée par l'État pour faire un état des lieux de la discrimination en France.

Dans le logement, rappelons que la non-discrimination est une obligation légale.

La loi de 1989 sur les baux d'habitation précise d'ailleurs cette exigence : « **Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire** défini à l'article 225-1 du code pénal », à savoir « *toute distinction opérée entre les personnes physiques sur le fondement de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, de leur grossesse, de leur apparence physique, de la particulière vulnérabilité résultant de leur situation économique, apparente ou connue de son auteur, de leur patronyme, de leur lieu de résidence, de leur état de santé, de leur perte d'autonomie, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs mœurs, de leur orientation sexuelle, de leur identité de genre, de leur âge, de leurs opinions politiques, de leurs activités syndicales, de leur capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une Nation, une prétendue race ou une religion déterminée* ».

Aussi, le secteur de l'immobilier est particulièrement scruté par l'État et par des associations, qui s'assurent régulièrement, via des contrôles, de la mise en œuvre de la loi.

Les professionnels FNAIM sont engagés depuis longtemps sur ce terrain.

En 2017, la FNAIM avait déjà largement contribué à l'écriture du guide « Louer sans discriminer » édité par Le Défenseur des droits. Dans la lignée de cet engagement, la Fédération nationale de l'immobilier a signé, le 1^{er} octobre 2020, la « Charte relative à la lutte contre les discriminations dans l'accès au logement », en présence d'Emmanuelle WARGON, ministre du Logement, et d'Élisabeth MORENO, ministre déléguée chargée de l'Égalité entre les femmes et les hommes, de la Diversité et de l'Égalité des chances. **Cette charte vient compléter les obligations de formation continue des professionnels de l'immobilier, qui intègrent un volet sur la non-discrimination depuis un décret du 14 octobre 2020.**

Cette formation continue, avec la garantie financière, l'assurance de responsabilité civile professionnelle et l'adhésion à la FNAIM, fait partie des éléments structurants qui vous garantissent le conseil et le service d'un vrai professionnel de l'immobilier, détenteur d'une carte professionnelle Administrateur de Biens / Syndic de Copropriété / Agent Immobilier.

Sur ce sujet comme sur d'autres, nos professionnels vous accompagnent pour remplir vos obligations !



Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter le professionnel FNAIM qui gère votre bien.

FAITES CONFIANCE AU PARTENAIRE FNAIM



VOTRE SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ VOUS INFORME

GESTION DE VOS COPROPRIÉTÉS : MÉFIEZ-VOUS DES CONTREFAÇONS !

Par la Commission Syndics de copropriétés FNAIM et son Président Jean-Charles ALBANESI

L'univers **de la gestion de copropriété est en pleine mutation numérique** et les solutions offertes par certaines start-ups sont plébiscitées par les professionnels qui les accueillent avec bienveillance et les mettent à disposition de leurs clients pour faciliter la gestion et fluidifier la communication.

De nouveaux acteurs profitent toutefois de cette transition vertueuse et prétendent avoir trouvé la formule magique pour « réinventer la roue ».

Qui n'a pas été intrigué de voir, à grand renfort de spots publicitaires, qu'une autre voie pour libérer les copropriétaires des carcans de la gestion traditionnelle était possible ?

Mais une fois analysées, il apparaît que **ces offres alléchantes sont proposées par des plateformes qui ne sont en aucun cas des syndic détenteurs d'une carte professionnelle, ni d'une garantie financière et qui ne servent que de support d'aide à la gestion de copropriétés** qui devront, au préalable, adopter la forme coopérative.

La gestion sera alors assurée par un copropriétaire qui en assumera l'intégrale responsabilité, la destinée du syndicat lui étant entièrement confiée et le prestataire se contentant de l'assister puisqu'il ne peut en aucun cas engager le syndicat.

Si l'idée peut paraître séduisante (promesse d'économies, de lever les freins à la résolution rapide des petits soucis du quotidien...), **elle passe toutefois totalement sous silence la difficulté d'accomplir les nombreuses tâches complexes qui se présentent quotidiennement aux gestionnaires** et qui constituent l'imposante partie immergée de l'iceberg de la fonction de syndic.

S'il paraît à la portée de tous de faire remplacer des ampoules défectueuses ou d'harmoniser des étiquettes de boîtes à lettres, les copropriétaires se sentent-ils prêts à assumer les yeux fermés la lourdeur et la responsabilité :

- > d'ouvrir, assurer la gestion et le contrôle des comptes bancaires ;
- > de gérer les sinistres (déclaration, gestion des indemnités, règlement des copropriétaires) ;
- > d'assumer la gestion comptable et financière de la copropriété et le recouvrement des charges impayées de leurs propres voisins ;
- > de représenter le syndicat pour toute action en justice ;
- > de transmettre rapidement un état daté en vue d'une vente ;
- > d'assurer la gestion du personnel du syndicat (licenciement, embauche, gestion des congés et maladies, déclarations sociales) ;
- > de gérer des conflits entre voisins ou subir leur impatience dans le retard d'intervention des prestataires sans compromettre sa propre qualité de vie, etc.

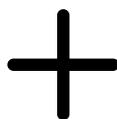
Le tableau n'est donc pas si parfait et il est révélateur de constater que cette analyse est également partagée par les associations de consommateurs qui alertent leurs adhérents sur ces travers.

Ainsi, **qui d'autre que votre syndic traditionnel, tiers de confiance détenteur d'une carte professionnelle, d'une assurance, d'une garantie financière et régulièrement formé peut vous apporter la protection et le conseil nécessaire à la bonne gestion de votre patrimoine ?**
La réponse se trouve dans la question !



Votre syndic de copropriété FNAIM s'engage à vous informer et vous conseiller au mieux, n'hésitez pas à le contacter.

CHIFFRES UTILES



INDICE DE RÉFÉRENCE DES LOYERS (IRL)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an
1 ^{er} trimestre 2021	130,69	15/04/2021	+ 0,09 %

INDICE DU COÛT DE LA CONSTRUCTION (ICC)

Trimestre	Valeur	Publication Insee	Variation sur 1 an	Variation sur 3 ans	Variation sur 9 ans
4 ^e trimestre 2020	1 795	19/03/2020	+ 1,47 %	+ 7,68 %	+ 9,58 %

VOTRE ADMINISTRATEUR DE BIENS FNAIM

Insérez votre bandeau signature ici (format jpeg / taille optimale : L300xH80px)