25 millions de propriétaires

REVUE DE L'UNPI • ISSN : 2102-0728 • Numéro 553 • Juillet-Août 2021 • 3,50 €

Dossier p. 16

Proposition de renouvellement de bail commercial par le preneur

p. 22

Le marché locatif à l'épreuve du confinement

p. 32

Squats de logement : une réglementation toujours à la traîne...

p. 34

Le placement des fonds de la copropriété

UNPI

25 millions de propriétaires

- PROPRIÉTAIRES ACCÉDANTS
- BAILLEURS PRIVÉS
- COPROPRIÉTAIRES
- INVESTISSEURS IMMOBILIERS

www.unpi.org

100 associations locales

informer • conseiller • défendre

@UNPI @UNPI_FR @UNPI @UNPI

édito

Politique du logement : état d'urgence ?

Les élections départementales et régionales le démontrent une fois encore en ce début d'été. Le logement est toujours le grand absent du débat. La propriété privée est toujours perçue comme une ressource à exploiter et non comme une opportunité de croissance au service du bien-être. Prospective et réflexion sont occultées du débat. Focus sur la norme et la contrainte. C'est dans l'air du temps.

La baisse de la construction neuve pourrait être une bonne nouvelle pour les investisseurs : hausse des prix et plus-values potentielles à venir. Les propriétaires sont pourtant dans le temps long, dans une logique de transmission de leur patrimoine et c'est bien ainsi.

Il est remarquable que chaque semaine un éditorialiste ou un pseudo groupe de réflexion propose une nouvelle réforme des impôts et taxes. La "justice fiscale" a bon dos pour entretenir l'incertitude...

Les bailleurs privés sont confrontés à LA question du moment, le grand totem de la rénovation énergétique et de l'obsolescence programmée du bâti, drapée du vert de la bonne intention.

Saisissons-nous du sujet en entrepreneurs !

Saluons l'annonce de 500 millions d'euros supplémentaires pour le dispositif MaPrimeRénov'. Mais ne focalisons pas notre énergie sur cette communication calquée sur le calendrier électoral. Restons lucides : les bailleurs n'y auront d'ailleurs accès que début juillet... pour ouvrir leur dossier. C'est fâcheux.

Optimiser les performances énergétiques de son bien, le rendre plus attrayant et confortable est un devoir de bonne gestion et valorisera votre bien. Le propriétaire se doit de rester « en mode projet ». C'est le meilleur moyen de valoriser son patrimoine.

Bien sûr, mieux que des subventions, il s'agirait pourtant de travailler sur des mécanismes structurels d'investissement plutôt qu'annoncer des mesures d'aides toujours saupoudrées et contraignantes. La défiscalisation des primes, aides et subventions serait un excellent catalyseur pour les propriétaires bailleurs, avec un effet immédiat pour eux, et un échelonnement pour les finances publiques grâce au caractère reportable des déficits fonciers. Nous avons d'ailleurs porté cette proposition auprès de Mme Wargon notre ministre du Logement.

Mais l'essentiel est ailleurs. Entourez-vous, structurez votre patrimoine en veillant à le valoriser et à l'optimiser. Nos Chambres UNPI sont là pour vous aider. La chance sourit toujours aux audacieux.

Demain sera meilleur.

Bel été !

Christophe Demerson, président de l'UNPI

@DemersonUNPI

Abonnez-vous à

La meilleure information en matière d'immobilier

- **Actualités immobilières**
- **Dossiers thématiques**
- **Décryptages** (location, copropriété, fiscalité...)
- **Fiches pratiques**
- **Questions/réponses**

Découvrez la version numérique

1. **allez sur** www.unpi.org
2. **puis cliquez sur l'onglet** La Boutique

Je souhaite m'abonner à 25 millions de Propriétaires :

- ☐ Version papier **- 1 an (11 numéros) pour 30€ TTC**
- ☐ Version papier **- 2 ans (22 numéros) pour 50€ TTC**
- ☐ Version numérique **- 1 an (11 numéros) pour 19€ TTC**

* pour les DOM-TOM et l'étranger veuillez contacter le 01 44 11 32 46 ou nous écrire à 25millionsdeproprietaires@unpi.fr

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Tél. : ..... Mail : .....

- **Bulletin à compléter et à retourner impérativement accompagné de votre règlement à l'adresse suivante :**
  25 millions de Propriétaires - Service abonnements - 11 quai Anatole-France 75007 PARIS.
- **Pour paiement par chèque, libeller à l'ordre de la Presse immobilière.**

Attention : ce bulletin ne concerne pas les adhérents à une chambre de propriétaires et copropriétaires. Il ne peut en aucun cas servir de bulletin de réabonnement. Pour les adhérents à une chambre UNPI, contactez directement votre chambre. Coordonnées sur www. unpi.org

L'UNPI ET LES MÉDIAS 6
Le Monde – BFM Immo – France Inter – Que choisir – Le Moniteur – Nice Matin – Le Réveil du Midi.

Par Elodie Pony

TRIBUNE LIBRE 9
La propriété forestière : une chance et une responsabilité

Antoine d'Amécourt, président de Fransylva

ACTUALITÉS 10
MaPrimeRénov' : quid du traitement des données collectées – Résiliation d'un contrat d'assurance habitation – Rapport annuel 2020 du médiateur national de l'énergie – Reprise des expulsions locatives après la fin de la trêve hivernale - Maintien de dispositifs liés à la crise sanitaire jusqu'en octobre 2021.

L'INTERVIEW 15
Jérôme Drunat directeur général de l'APAGL

DOSSIER 16
Proposition de renouvellement de bail commercial par le locataire : à quoi le bailleur doit-il être attentif ?

Par Laurent Grosclaude

TEMPS FORT 22
Le marché locatif à l'épreuve du confinement

Par Bertrand Desjuzeur

LOUER 27
Manquements du locataire commercial à ses obligations : quelles procédures pour parvenir à son expulsion ?

Par Me Stéphanie Macé

Résidence tourisme, d'affaires, résidences gérées... : la conciliation bailleurs-locataires est un sujet d'actualité

Par SCP Gobert et associés

HABITER 32
Squats de logements : une réglementation toujours à la traîne...

Par Frédéric Zumbiehl

Le placement des fonds de la copropriété sur un compte rémunéré

Par Xavier Martin

QUESTIONS RÉPONSES 36
Préavis réduit en cas de rupture conventionnelle de contrat - Notification de la vente d'un lot de copropriété au syndic – Convocation et notification des procès-verbaux d'assemblée générale

Par Arnaud Couvelard

UNPI ET RÉSEAUX SOCIAUX 39

FICHE ECO ÉNERGIE 41
Systèmes CVC : comment optimiser le contrat, maîtriser la maintenance et réduire les charges ?

Par Aymeric Crégut

PETITES ANNONCES 43

INDICES 44

Dans le prochain numéro, notre dossier :

Le congé pour vendre et pour motif légitime et sérieux.

Notre publication adhère à ARPP
autorité de régulation professionnelle de la publicité
Et s'engage à suivre ses Recommandations en faveur d'une publicité loyale et respectueuse du public.

25 millions de Propriétaires
11, quai Anatole-France 75007 Paris • ✆ 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17 • *25millionsdeproprietaires@unpi.fr*

ACPM OJD DIFFUSION

Gérant, directeur de la publication : Christophe Demerson • **Directeur** : Pierre Hautus • **Rédaction en chef** : Nadine Cazalbou - *nadine.cazalbou@unpi31.fr* • PECI/Presse, 63, rue Alsace-Lorraine • 31009 Toulouse Cedex 6 ✆ 05 62 30 15 36 • **Ont collaboré à ce numéro** : Céline Capayrou, Arnaud Couvelard, Bertrand Desjuzeur, Laurent Grosclaude, Xavier Martin, Stéphanie Macé, Elodie Pony, SCP Gobert et associés, Frédéric Zumbiehl • **Secrétariat de rédaction** : PECI • **Abonnements** : ✆ 01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52 • *25millionsdeproprietaires@unpi.fr* • **Éditeur** : La Presse immobilière • SARL au capital de 1 524,49 € - RCS B 304 455 009 • Durée : 75 ans à compter du 1er janvier 1951 • Siège social : 11 quai Anatole-France 75007 Paris • Associés : UNPI à 90 % • **Publicité** : Sylvie Mazzer • PECI ✆ 05 62 30 15 39 • *sylvie.mazzer@unpi31.fr* • **Iconographie :** Adobe Stock • **Conception graphique** : Didier Mellard • **Impression** : Imprimerie Menard • 2721 La Lauragaise 31670 Labège • **Commission paritaire** : N° 0722 K 81970 - ISSN : 2102-0728 • Dépôt légal : Juillet-Août 2021 • **Tarifs** : Le numéro : 3,50 € - Abonnement 1 an : 30 € • Dom-Tom, étranger : 40 €.

La loi du 11 mars 1957 n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part que les «*copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective*», et d'autre part «*que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration*», toute représentation ou reproduction illégale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite – alinéa 1er de l'article 40. Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal. Selon l'article 34 de la loi du 06/01/78, tout abonné dispose d'un droit d'accès et de rectification pour toute information le concernant. La rédaction des textes publicitaires est réalisée sous la seule responsabilité des annonceurs et ne saurait engager *25 millions de Propriétaires*.

par Elodie Pony

PRESSE NATIONALE

Le Monde **1er juin 2021**

Loyers impayés pendant la trêve hivernale : les propriétaires peuvent-ils se faire indemniser ?

En 2021, exceptionnellement, la date de fin de la trêve a été repoussée au 31 mai en raison de la situation sanitaire. « *Il avait été question que cela soit encore reporté à une date ultérieure, mais, heureusement, ce n'est pas le cas, car cela met les propriétaires en difficulté. Le temps pendant lequel les expulsions peuvent avoir lieu va d'ailleurs être très réduit cette année, les propriétaires vont devoir agir vite* », regrette Pierre Hautus, directeur général de l'Union nationale des propriétaires immobiliers.

Les propriétaires qui se voient refuser l'exécution de la force publique peuvent demander une indemnisation qui compense les loyers non versés. Le gouvernement a prévu d'allouer une somme de 20 millions d'euros à ce fonds d'indemnisation des bailleurs pour 2021 afin de répondre aux besoins. « *Cela évitera peut-être que les négociations avec le préfet, qui propose d'indemniser rapidement en échange de l'abandon d'une partie de la créance par le propriétaire, s'éternisent* », espère Pierre Hautus.

BFM IMMO **19 mai 2021**

Rénovation énergétique : de nombreux propriétaires préfèrent vendre ou attendre les sanctions

Une enquête réalisée par l'UNPI, auprès des propriétaires privés, montrent que les Français ne sont pas pressés de mettre leur logement en conformité.

Tout d'abord, elle leur a demandé : « *A propos des nouvelles obligations de rénovation énergétique des logements et l'interdiction de mise en location d'un certain nombre de logements classés F et G, vous êtes...* ». 15,20% ont répondu qu'ils n'étaient pas inquiets du tout et 35,38% pas inquiets. En revanche, 34,35% affirment être inquiets et 15,07% se disent même très inquiets.

Pour rappel, le projet de loi Climat prévoit d'interdire à la location les passoires thermiques progressivement : au 1er janvier 2025 pour les logements classés G au titre du diagnostic de performance énergétique (DPE), à compter du 1er janvier 2028 pour les logements classés F et à compter du 1er janvier 2034 pour les logements classés E.

« *Il faut faire très attention, notamment sur le parc locatif privé, à ne pas détruire de l'offre* » avec les obligations de rénovation énergétique, prévenait ainsi dans l'émission BFM Patrimoine Pierre Hautus, directeur général de l'UNPI.

France Inter **31 mai 2021**

Fin de la trêve hivernale : un niveau exceptionnellement élevé d'expulsions en perspective

30 000 ménages devraient être expulsés dans les prochaines semaines. Une augmentation qui s'explique principalement par le report des expulsions non réalisées l'an passé mais aussi par une hausse des impayés de loyers liée à la crise sociale.

Une situation très compliquée aussi côté propriétaires, explique Dominique Grognard de l'UNPI, l'Union nationale des propriétaires immobiliers, plutôt soulagée de voir la trêve hivernale s'arrêter enfin. « *Beaucoup de nos adhérents sont des commerçants, qui ont investi dans l'immobilier pour compléter leur retraite et leurs revenus. Or, là, ils se sont retrouvés sans revenus, et sans loyers, et parfois avec des prêts à rembourser ! La situation était devenue intenable* », analyse ce représentant associatif.

Pour autant, l'UNPI ne parle pas d'explosion des impayés de loyers, liée à la crise. « *Nous avons sondé nos adhérents chaque mois. Nous avons constaté que le deuxième confinement a été plus douloureux que le premier, et globalement une hausse d'environ 5% par rapport à 2019, mais on est loin de la catastrophe annoncée* », précise Dominique Grognard.

QUE CHOISIR pratique — Juin à août 2021

Les zones d'ombre du placement immobilier

« *La crise sanitaire a aggravé la situation, parfois désespérée, d'une centaine de milliers de propriétaires de résidences de tourisme et étudiantes* », déplore Pierre Hautus, directeur de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI). Il appelle à revoir en profondeur les dispositifs d'investissement qu'il qualifie de « *dangereux* ». En effet, nombre d'exploitants (Appart'City, Belambra, CGH, Lagrange, MMV, Nemea, Odalys, Pierre & Vacances, Réside Études Invest'...) ont décidé de fermer tout ou partie de leurs résidences et/ou de geler le versement des loyers, pourtant garantis par contrat. Cela oblige les investisseurs concernés à puiser dans leurs ressources et/ou leurs réserves pour rembourser leurs échéances de prêt qui, elles, ne se sont pas interrompues.

LE MONITEUR.fr — 4 juin 2021

L'investissement locatif pas perturbé par les mauvais DPE, selon les courtiers

La loi climat et résilience – adoptée en première lecture début mai à l'Assemblée Nationale – prévoit l'interdiction de mettre en location les passoires énergétiques à compter de 2025 pour les biens de classe G, à partir de 2028 pour la F, et de 2034 pour la E. Christophe Demerson, président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) et directeur de la revue mensuelle 25 Millions de propriétaires, « *n'a jamais vu de refus* » à cause d'une rénovation énergétique non programmée et « *trouve ce motif bizarre* ». Exemple, fictif mais courant selon lui : « *Un petit immeuble avec six appartements, tous des passoires énergétiques, se vend au tribunal. Vous le visitez, l'huissier vous ouvre, mais vous ne pouvez pas revenir pour faire le métré. Et vous avez un mois pour le payer. Il serait absurde qu'une banque demande les devis des travaux à réaliser avec un laps de temps si court...* »

PRESSE RÉGIONALE

nice-matin — 18 mai 2021

Taxe foncière : un bonus pour ceux qui rénovent ?

C'est ce que réclame l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI). Alors qu'un tiers des communes envisagent une augmentation de la taxe foncière, l'UNPI réclame un allègement ou à défaut un plafonnement de cette dernière pour les propriétaires qui rénovent leur logement.

Le Réveil du Midi — Vendredi 4 au jeudi 10 juin 2021

Expulsions locatives, le boom

La fin de la trêve hivernale au 31 mai signe une situation difficile entre droit au logement opposable de la loi Dalo, précarité grandissante et réalités des petits propriétaires qui ont besoin des loyers. En 2020, les mesures de protection ont réduit les expulsions locatives avec recours de la force publique de - 79 % par rapport à 2019. Une bombe à retardement dans la sortie de crise ?

Le nombre de foyers sous le coup d'une expulsion serait passé de 15 000 à 30 000, avec de nouveaux profils : commerçants, travailleurs indépendants, salariés de l'hôtellerie ou de la restauration, retraités ou étudiants privés de petits boulots. Au 6 avril, l'Observatoire des impayés de loyers décrivait une situation sans « *montée significative des impayés* » dans le privé (FNAIM, UNPI), + 3 % de retards de paiement chez les bailleurs sociaux et « *aucun recours accru significatif au FSL* »... La bombe à retardement, c'est celle des procédures temporisées par les fermetures des tribunaux, des organismes sociaux, etc.

www.unpi.org

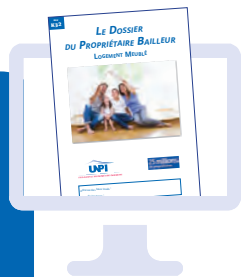
Gérez vos biens immobiliers sur notre boutique en ligne, grâce à des baux et formulaires clairs, pratiques et fiables.

Kit du propriétaire
Logement nu - **réf. K31**

(3 baux réf. 80, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)

Kit du propriétaire
Logement meublé - **réf. K32**

(3 baux réf.103 avec inventaire du mobilier, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour le candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)



3 SOLUTIONS POUR COMMANDER

www.unpi.org rubrique « La Boutique » • contactez votre chambre locale UNPI • remplissez le bon de commande ci-dessous

Référence	Désignation	À l'unité TTC*		Jeu de 2 exemplaires TTC*		Jeu de 3 exemplaires TTC*		TOTAL
		Prix	Quantité	Prix	Quantité	Prix	Quantité	
K 31	Kit du propriétaire logement nu (3 baux réf. 80, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)	24,00 €		42,00 €		60,00 €		
K 32	Kit du propriétaire logement meublé (3 baux réf. 103 avec inventaire du mobilier, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour le candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)	26,00 €		44,00 €		62,00 €		
80	Bail de 3 ans ou plus (locaux vacants : location ou colocation)			13,80 €		18,00 €		
80 A	Avenant au bail référence 80 (à remplir en cas de départ d'un colocataire)					4,80 €		
103	Bail meublé + inventaire du mobilier			14,40 €		18,60 €		
103-CO	Bail de colocation de logement meublé + inventaire du mobilier			14,40 €				
103-M	Bail mobilité + inventaire du mobilier			13,00 €		18,60 €		
AC	Acte de caution solidaire (pour les baux références 80, 103, 103-CO et 103-M)			4,80 €				
101	Bail de résidence secondaire (locaux nus)			12,00 €		15,60 €		
102	Bail professionnel			12,00 €		15,60 €		
104	Bail de garage (loué séparément d'une location d'habitation)			12,00 €		15,60 €		
105	Bail de location saisonnière avec état descriptif (système autocopiant)			12,00 €				
49-3	Bail commercial + notice explicative			15,60 €				
FR 01	Fiche pour candidat locataire	2,40 €						
47	Carnet de 100 quittances de loyer sans avis d'échéance	12,00 €						
EL	État des lieux (autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire) [1]	9,60 €						
67	Liste des réparations locatives et charges récupérables	3,00 €						
							TOTAL * Frais de port inclus	

1 - Vous pouvez également commander un état des lieux numérique avec notre partenaire homePad sur www.lapresseimmobiliere.com ou contactez-nous au 01 44 11 32 52

Coordonnées

La loi du 21 juillet 1994 prévoit que la personne se portant caution doit impérativement recevoir un exemplaire du bail

M^me^ ❑ M. ❑ ..... Prénom : .....

Adresse : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Email : ..... @ ..... Téléphone : .....

Règlement par chèque libellé à l'ordre de « La Presse Immobilière »

Retournez votre bulletin avec le chèque à l'adresse suivante : La Presse Immobilière - 11 Quai Anatole France - 75007 PARIS

Antoine d'Amécourt,
Président de Fransylva

La propriété forestière : une chance et une responsabilité

En France, la forêt occupe un tiers du territoire avec environ 16,8 millions d'hectares et elle est majoritairement privée (à 75%). Alors cher lecteur, vous faites peut-être partie des 3,5 millions de propriétaires forestiers français.

Les propriétaires de forêt entrent dans la catégorie des propriétaires privés à impact sur l'intérêt général. Ce contexte singulier apporte son lot de réjouissances mais aussi de difficultés et de responsabilités... Quel plaisir de voir au fil des années et du travail de l'Homme, la forêt évoluer et rendre les services économiques, environnementaux et sociaux qu'on attend d'elle : fournir du bois, purifier notre air, filtrer notre eau et maintenir nos sols et préserver la biodiversité et les paysages.

Mais quelle responsabilité aussi ! Ce devoir assumé depuis toujours (et pas seulement au titre de la « responsabilité civile » en forêt) est accentué par la pression de plus en plus forte exercée par la société. La prise de conscience croissante de l'importance de prendre soin de l'environnement engendre un regain d'intérêt vers les campagnes, et des attentes parfois extrêmes qui se cristallisent.

Dans ce contexte, les forestiers privés se doivent d'être accompagnés, représentés et défendus. Fransylva est la seule organisation représentative de l'ensemble des propriétaires à travers les syndicats qu'elle fédère sur l'ensemble du territoire. A ce titre, elle défend les sylviculteurs et leur droit de jouir de leur propriété et production librement et dans le respect de la loi. Fransylva veille en ce sens à ce que les Codes, réglementations, lois et décrets garantissent ce droit sans nuire à la liberté des propriétaires.

Les forestiers sont régulièrement confrontés à l'obstacle de la surface foncière : en effet, en dessous d'un certain seuil, comment rentabiliser le travail effectué en forêt ? Le monde dans lequel nous évoluons nous offre une opportunité : celle de valoriser et monétiser non seulement le bois mais aussi les services rendus par l'entretien de la nature. Le carbone et maintenant la biodiversité sont identifiés comme des biens à rémunérer. Dans ce contexte, la pluralité des forestiers et la coexistence de propriétés de toutes tailles constitue une véritable chance pour la préservation de la biodiversité.

Pour faire vivre la forêt et qu'elle s'adapte progressivement au changement climatique, il faut accepter de récolter des arbres, d'en replanter, de les régénérer. Le cycle de la vie de la forêt impacte les paysages et c'est ce qu'il faut faire comprendre aux riverains qui parfois idéalisent une forêt luxuriante dans laquelle l'homme ne mettrait jamais les pieds, sauf pour s'y promener. Or sans intervention de l'homme, elle finirait par dépérir...

Pour le forestier, le changement climatique est le défi majeur à relever... et il a besoin d'être accompagné tant par l'Etat que par ses concitoyens, c'est pourquoi il nous faut sans relâche informer, former et sensibiliser le plus grand nombre aux enjeux de la forêt. En tant que forestier nous sommes porteur de l'intérêt général en prenant soin de nos forêts de génération en génération, alors s'il fallait résumer un élan, une ambition commune ce serait « Ensemble cultivons nos racines ».

Réagissez à cette tribune et écrivez-nous sur les réseaux sociaux @UNPI_FR @unpinationale #proprios

MaPrimeRénov' : quid du traitement des données collectées

La distribution par l'Anah pour le compte de l'Etat d'une prime de transition énergétique pour les ménages propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, et les autres personnes physiques titulaires d'un droit réel immobilier conférant l'usage d'un logement nécessite la collecte et le traitement de données à caractère personnel. Le décret n° 2021-500 du 23 avril 2021 précise le décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 modifié relatif à la prime de transition énergétique afin de spécifier les modalités de traitement par l'Anah des données collectées relatives à l'instruction, au paiement et au contrôle de la prime, ainsi qu'aux mandataires et à l'habilitation de mandataires offrant un accès simplifié à la prime. Il précise également la nature des données, les finalités de leur collecte et leur durée de conservation.

1,15 % c'est le taux du crédit immobilier au mois d'avril 2021

Source : Banque de France

41 % des immeubles collectifs n'ont pas de local poubelle

Source : Qualitel avec Ipsos

Résiliation d'un contrat d'assurance habitation

Une réponse ministérielle publiée le 18 mai 2021 (JOAN n°36073) apporte un éclairage sur la résiliation des contrats d'assurance habitation. Le changement de domicile est l'un des cas prévus à l'article L. 113-16 du Code des assurances pour permettre à l'assuré de résilier son contrat multirisques habitation. L'assuré doit notifier sa demande à l'assureur par lettre recommandé avec accusé de réception. Sur le fondement de l'article L. 113-15-2 du même code, l'assuré peut également résilier son contrat multirisques habitation à tout moment, sans frais ni pénalités, à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la première souscription. La lettre recommandée, avec ou sans avis de réception n'est pas exigée. Dans les deux cas, le Code des assurances prévoit que la résiliation prend effet un mois après que l'assureur en a reçu notification par l'assuré. En outre, il précise que dans un délai de trente jours à compter de la date de résiliation, l'assureur doit rembourser l'assuré, de la partie de la prime ou de cotisation correspondant à la période pendant laquelle le risque n'a pas couru, cette période étant calculée jusqu'à la date d'effet de la résiliation. En cas de déménagement, il appartient à l'assuré d'être vigilant et d'anticiper l'envoi de sa demande de résiliation à l'assureur afin que la date d'effet de la résiliation corresponde à la date de fin de bail ou à la date de la vente du logement.

Rapport annuel 2020 du médiateur national de l'énergie

27 203 litiges enregistrés par le médiateur national de l'énergie en 2020. Une augmentation de 19% en 1 an. Souscription, facturation, changement d'offre, résiliation, il y a encore beaucoup de travail !

Cette hausse importante fait suite à une autre de 35% entre 2018 et 2019. Le médiateur national de l'énergie, Olivier Challan Belval, constate que si une partie de cette hausse est inhérente à l'ouverture des marchés de l'énergie, une autre partie est liée à des dysfonctionnements et des mauvaises pratiques de certains opérateurs.

Les 16 propositions du médiateur national de l'énergie

Elles sont issues des saisines du médiateur national de l'énergie qui pointe, en 2020, des entreprises qui ne respectent pas la réglementation et ne traitent pas correctement les réclamations de leurs clients.

Ces propositions concernent les particuliers, les professionnels et l'État.

1. Encadrer strictement le démarchage commercial
2. Améliorer la qualité, la clarté et la fiabilité des informations données
3. Encadrer la mise en place des offres à tarification dynamique
4. Informer clairement sur les coûts auxquels le client professionnel s'expose en résiliant par anticipation

© ipopba

5. Toujours disposer d'un relevé du compteur avant la mise en service d'un contrat
6. Toujours proposer une offre avec une facturation mensuelle fondée sur la consommation réelle
7. Simplifier et harmoniser le mode de calcul de la contribution tarifaire d'acheminement (CTA) des factures de gaz
8. Créer un label de qualité des services clients des fournisseurs
9. Verser directement le fonds de solidarité pour le logement (FSL) aux départements par l'État
10. Renforcer les actions contre la précarité énergétique
11. Mettre en place un fournisseur universel de dernier recours d'électricité
12. Bloquer la souscription d'un contrat dès qu'une inversion de compteur est détectée
13. Respecter la date de résiliation demandée par le consommateur
14. Passer le délai pour régler sa facture d'énergie de 2 à 3 semaines
15. Prévoir dans la loi que les colonnes montantes d'électricité constituent un élément du réseau et non plus un « branchement collectif »
16. Intégrer le « bout parisien » au réseau de distribution de gaz

Le communiqué de presse du médiateur contient un « Carton rouge » pour TOTAL Direct Energie. Ce fournisseur, 3ème pour l'électricité et le gaz naturel sur le marché français, fait l'objet de « *trop nombreuses et légitimes réclamations de ses clients* » selon les termes du communiqué. Le médiateur national de l'énergie a ainsi été saisi de problèmes de factures non émises, de résiliation d'un contrat et d'impossibilité d'obtenir le remboursement d'un trop perçu, pour les motifs majoritaires.

Sur l'année 2020, 115 contrats résidentiels sur 100 000 ont fait l'objet d'une saisine du médiateur. Ce taux de 115/100 000 risque fortement d'être dépassé en 2021 car depuis le début de l'année, plus d'un litige sur trois instruits en médiation concernent des clients de ce fournisseur. Le fournisseur est invité à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour parvenir à traiter rapidement et correctement les réclamations de ses clients.

Olivier Challan Belval veut une ouverture des marchés de l'énergie réussie autour de trois piliers : confiance, transparence et loyauté !

Le rapport en détail : https://www.energie-mediateur.fr/rapport-dactivite-2020/

REPRISE DES EXPULSIONS LOCATIVES

APRÈS LA FIN DE LA TRÊVE HIVERNALE

En application d'une ordonnance du 10 février 2021, la fin de la trêve hivernale 2020-2021 s'est achevée le 31 mai 2021, au lieu du 31 mars 2021 (voir notre magazine de mars 2021, page 30). Une instruction interministérielle entend organiser la reprise des expulsions locatives. Elle renseigne utilement sur l'état d'esprit du Gouvernement concernant ce sujet sensible.

Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

Par une instruction du 26 avril 2021, les ministres délégués en charge du Logement et de la Citoyenneté ont adressé aux préfets une instruction concernant la « *préparation de la fin de la trêve hivernale* » et la « *prévention des expulsions locatives* ». L'enjeu est énorme, dans la mesure où, comme le soulignent les ministres, « *le nombres d'expulsions effectivement réalisées en 2020 a été historiquement bas* ». C'est donc un stock important de dossiers que les préfets ont à traiter, sans compter les nouvelles demandes de concours de la force publique qui arrivent chaque jour sur leur bureau.

Les expulsions locatives échelonnées en fonction des relogements/hébergements disponibles

Malgré le retard accumulé, il n'est pas question d'accélérer la cadence, ni même de retrouver le rythme d'avant la crise sanitaire. Au contraire, Emmanuelle Wargon et Marlène Schiappa demandent d'« *échelonner la reprise de l'exécution des concours de la force publique en 2021 et 2022* ». L'idée principale est d'adapter le rythme des expulsions aux solutions de relogement ou d'hébergement disponibles dans chaque territoire. Les ministres rappellent en effet que sont proscrites les mises à la rue sans proposition de relogement ou d'hébergement.

Plusieurs solutions sont mises en avant afin d'accroitre les possibilités de relogement, et donc d'augmenter le rythme des expulsions. Il s'agit notamment de mobiliser le parc social. Les préfets doivent ainsi mobiliser « *les réservataires n'ayant pas respecté leur obligation d'attribution de 25 % de logements aux publics prioritaires sur l'année écoulée* ». Mais il s'agit aussi de mobiliser le parc privé vacant via « *la signature de conventions avec les fédérations départementales des agences et propriétaires immobiliers* ».

> **« Les préfets sont ainsi appelés à procéder en priorité à l'expulsion des logements « *dont les bailleurs sont les plus en difficulté, notamment les petits propriétaires individuels qui ne disposent que d'un seul logement locatif et dépendant de leur loyer pour assurer leurs revenus* » »**

Les préfets doivent « prioriser » certains dossiers

En attendant d'augmenter les solutions de relogement, il convient de « *prioriser (…)* [les opérations d'expulsion] *en fonction du degré de précarité financière du bailleur et la vulnérabilité des occupants* ». Les ministres ont ici le mérite de souligner que la précarité n'est pas que d'un seul côté. Les préfets sont ainsi appelés à procéder en priorité à l'expulsion des logements « *dont les bailleurs sont les plus en difficulté, notamment les petits propriétaires individuels qui ne disposent que d'un seul logement locatif et dépendant de leur loyer pour assurer leurs revenus* ». Dans un autre registre, les ministres indiquent qu'« *il convient de prioriser parallèlement toute reprise de l'exécution des concours de la force publique sur les personnes portant gravement atteinte à leur environnement matériel et/ou humain immédiat ainsi que sur les personnes n'ayant pas repris le paiement de leur loyer alors qu'ils disposent objectivement des capacités budgétaires pour ce faire* ».

Ce n'est que « *dans un deuxième temps [qu'] il conviendra d'envisager l'exécution des concours de la force publique les plus anciens et pour lesquelles les dettes locatives sont les plus élevées* ».

L'Etat s'est engagé à indemniser les propriétaires

On le voit, dans de nombreux cas, l'Etat préfèrera encore indemniser les propriétaires que prêter son concours à l'exécution de jugements d'expulsion. Sur ce point, les auteurs de l'instruction prennent au moins la peine d'indiquer que « *l'Etat renouvelle (...) son engagement à indemniser rapidement tous les propriétaires impactés de l'intégralité des sommes légalement exigibles* ». Le principe d'une réparation intégrale (pour refus de prêter main forte à l'exécution d'une décision de justice) étant rappelé, il n'est pas question pour les propriétaires de transiger sur des indemnisations au rabais (un ministre évoquait une tendance à proposer une « *indemnité de l'ordre de 70 % à 80 % du préjudice subi* », voir réponse ministérielle n° 7753, JOAN 8 janv. 2008, p. 199). L'instruction annonce d'ailleurs l'octroi de crédits supplémentaires aux préfets pour « *instruire sans attendre l'ensemble des demandes d'indemnisation* ». Les ministres rappellent enfin que l'indemnisation doit concerner la période postérieure au 31 mars 2021, date d'échéance habituelle de la trêve hivernale.

> **« L'Etat renouvelle (...) son engagement à indemniser rapidement tous les propriétaires impactés de l'intégralité des sommes légalement exigibles »**

Avis aux lecteurs

Nous renouvelons notre appel à témoignage : toute personne ayant eu des difficultés à être indemnisée malgré le refus du préfet de prêter son concours à une opération d'expulsion est invitée à nous écrire.

Par courriel : 25millionsdepropriétaires@unpi.fr

Par courrier : 25 Millions de Propriétaires, Courrier des lecteurs, 11 quai Anatole France, 75007 Paris.

Propriétaires bailleurs, connaissez-vous les SCPI ?

L'IMMOBILIER est pour vous la sécurité à long terme et une garantie de revenus

Mais la location devient de plus en plus difficile, entre impayés et nouvelles CONTRAINTES DE RENOVATION THERMIQUE, vous pouvez être amenés à VENDRE UN BIEN. Or vous restez attachés aux rendements et revenus de la **pierre** au moment où la Bourse est fragile. Les **SCPI** peuvent être votre **solution, l'immobilier diversifié sans ses soucis**.

Les SCPI créatrices de patrimoine grâce à leur ancienneté, diversité et performance :

- **Revenus trimestriels élevés** (jusqu'à **6,30%** en 2020)
- **Souplesse de souscription** (au comptant, à crédit, en **assurance-vie**)
- Choix et diversité des supports : immobilier résidentiel, commercial, santé, bureau ou d'activité (logistique)
- Qualité de la gestion, de l'information trimestrielle et des contrôles de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers)
- Gestion active du patrimoine (**forte trésorerie** pour travaux de modernisation, reconversion ou soutien aux locataires)

INFORMATIONS SANS ENGAGEMENT – DISCRÉTION ASSURÉE – DOCUMENTATION COMPLÈTE

Mes besoins et objectifs : ❑ Revenus ❑ Économies d'impôts ❑ Démembrement ❑ Donation ❑ Diversification du patrimoine

FLORIA & ASSOCIÉS FRUCTUS PATRIMOINE

SAS Floria & Associés (Fructus Patrimoine)
48, avenue Victor Hugo - 75116 Paris
01 55 37 26 00
www.floria.fr - fructus@floria.fr
RCS de Paris n°400 763 025 - ORIAS n° 07 023 066 **- CIF** F00045

Nom : .....
Prénom : .....
Adresse : .....
Code postal : ..... Ville : .....
Tél : ..... Fax : .....
Email : .....

MAINTIEN DE DISPOSITIFS

LIÉS À LA CRISE SANITAIRE JUSQU'EN OCTOBRE 2021

L'état d'urgence sanitaire décrété le 17 octobre 2020 et prolongé deux fois par le législateur a pris fin le 1er juin 2021 (inclus).

La loi n° 2021-689 du 31 mai 2021 relative à la gestion de la sortie de crise sanitaire, parue au JO du 1er juin, vise notamment à prolonger jusqu'au 30 septembre 2021 plusieurs dispositifs appelés à disparaitre avec la fin de l'état d'urgence sanitaire.

Frédéric Zumbiehl

© Olivier-Tuffé

Assemblées générales de copropriété

L'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 (portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale et aux contrats de syndic de copropriété) permet notamment aux syndics d'imposer la tenue d'assemblées générales à distance et à un mandataire de recevoir plus de trois délégations de vote (voir nos éditions de janvier 2021, page 10, et avril 2021, page 10).

Ce dispositif devait prendrait fin le 1er juillet 2021 (inclus). Il est maintenu jusqu'au 30 septembre 2021 inclus (article 8 de la loi du 31 mai 2021 relative à la gestion de la sortie de crise sanitaire).

Assemblées statutaires à distance (associations, SCI, etc.)

L'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 (portant adaptation des règles de réunion et de délibération des assemblées et organes dirigeants des personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé en raison de l'épidémie de covid-19) prévoit des règles exceptionnelles de convocation et tenue des assemblées statutaires (voir notre édition de mai 2021, page 11).

La loi du 31 mai 2021 relative à la gestion de la sortie de crise sanitaire repousse la date de fin d'application de ce dispositif exceptionnel du 31 juillet 2021 au 30 septembre 2021 (article 8).

Suspension des poursuites pour non-paiement de loyers commerciaux

L'article 14 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 (autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire) organise une suspension des poursuites contre les débiteurs de loyers commerciaux (voir notre édition de mars 2021, page 30).

Cette suspension concerne les entreprises frappées par une interdiction d'accueil du public ou des regroupements de personnes prise sur le fondement de la loi du 9 juillet 2020 organisant la sortie de l'état d'urgence sanitaire ou de l'état d'urgence sanitaire décrété à l'automne 2020. Elle est valable jusqu'à deux mois après la fin de cette interdiction.

L'article 10 de la loi du 31 mai 2021 relative à la gestion de la sortie de crise sanitaire prolonge ce dispositif en en faisant bénéficier les entreprises qui seraient frappées par de nouvelles interdictions prises sur le fondement de la même loi du 31 mai 2021.

Cependant, alors que la loi du 14 novembre 2020 interdisait aux bailleurs de pratiquer une quelconque mesure conservatoire, les bailleurs pourront désormais requérir l'autorisation du juge pour pratiquer une telle mesure. Cela reste dérogatoire. En temps normal, et en matière de « *contrat écrit de louage d'immeubles* », il est possible d'accomplir des mesures conservatoires sans avoir à saisir le juge (article L. 511-2 du code des procédures civiles d'exécution).

Jérôme DRUNAT,

Directeur Général de l'APAGL, entité du Groupe Action Logement experte en matière de sécurisation locative et pilote du dispositif VISALE

Rappel, c'est quoi VISALE ?

Visale, proposé et géré par les Partenaires Sociaux d'Action Logement, est une caution simple, facile à mobiliser, très sécurisante et complètement dématérialisée. Elle est gratuite, tant pour le bailleur que pour le locataire. Elément rassurant pour le propriétaire/bailleur, c'est Action Logement qui contrôle l'éligibilité et la solvabilité du candidat locataire au dispositif VISALE. Le bailleur aura alors juste en quelques clics à demander sur visale.fr son contrat de cautionnement. VISALE couvre les loyers et charges impayés jusqu'à 36 mois sur toute la durée du contrat de location. VISALE couvre également les dégradations locatives, jusqu'à deux mois de loyer. Enfin, grâce à Visale le bailleur n'a pas à s'occuper des procédures de recouvrement auprès du locataire en impayé. Dès lors qu'il aura déclaré ses impayés conformément aux conditions du contrat de cautionnement VISALE, c'est Action Logement qui réalisera ces procédures, soit de manière amiable avec le locataire, soit via une procédure contentieuse pouvant aller jusqu'à l'expulsion.

Quels sont les bénéficiaires de VISALE ?

Le public des locataires est composé pour près de la moitié par des salariés ou alternants (en CDI, CDI en période d'essai, en CDD, en intérim, stage) et pour, un peu plus de la moitié, d'étudiant. Visale est aussi accessible aux locataires en bail mobilité et aux personnes suivies par une agence immobilière à vocation sociale.

Le locataire doit respecter un taux d'effort (rapport entre le loyer et les ressources mensuelles) maximum de 50 % et le loyer charges comprises ne doit pas dépasser 1 300 € (1 500 € en Île-de-France). Pour les étudiants, sans justification de ressources, le loyer maximum est de 600 € (800 € en Île-de-France).

Aujourd'hui plus de 450 000 ménages ont déjà bénéficié de Visale pour entrer dans un logement locatif privé. Près de 100 000 propriétaires/bailleurs individuels ont fait confiance à Visale. Le dispositif se développe tant sur les marchés locatifs tendus, que sur les marchés détendus.

Quels sont les nouveaux bénéficiaires de VISALE ?

Depuis le 4 juin 2021, les Partenaires sociaux d'Action Logement ont décidé d'élargir la Garantie Visale **à l'ensemble des salariés du secteur privé et agricole gagnant jusqu'à 1 500€ nets par mois, sans limite d'âge et quel que soit le type de contrat de travail (CDI confirmé ou non, CDD, intérim...) et les raisons du changement de logement.**

Cette extension s'appuie sur le constat que Visale permet de rassurer les bailleurs et ainsi les conduit à modifier leurs critères habituels de sélection des candidats locataires : 79% des contrats de location conclus avec Visale ne l'auraient pas été sans l'intervention de cette garantie.

Quels sont les avantages de Visale pour le propriétaire/bailleur ?

Il dispose d'atouts importants : gratuit, simple, dématérialisé et rapide, avec une large couverture (impayé de loyer, dégradation locative, procédure de recouvrement). De plus, c'est Action Logement qui vérifie, pour le propriétaire/bailleur, l'éligibilité des candidats locataire au dispositif Visale. C'est un dispositif rassurant pour le propriétaire/bailleur mais aussi pour les candidats locataire : 95% des bailleurs qui y ont eu recours se déclarent satisfaits et 73% des locataires garantis le recommandent à leurs proches

C'est un dispositif efficace dans la gestion des impayés : pas de carence, délais des prises en charge des impayés de loyer et charge court avec une réactivité des gestionnaires d'Action Logement. Le propriétaire/bailleur a uniquement à déclarer les impayés de loyer et charges et/ou les dégradations locatives.

L'UNPI est partenaire important d'Action Logement pour la diffusion de Visale.

© Philippe Prudhomme

PROPOSITION DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL PAR LE LOCATAIRE :

À QUOI LE BAILLEUR DOIT-IL ÊTRE ATTENTIF ?

C'est dans un contexte encore incertain qu'il faut aborder la question du renouvellement du bail commercial à l'initiative du preneur à bail en rappelant les principes qui régissent cette phase de la vie du bail, sa procédure et en insistant surtout sur les points d'attention pour le bailleur.

Laurent Grosclaude, maître de conférences à l'UT1 Toulouse Capitole

La situation économique post-pandémie de Covid-19 pourrait bien avoir un impact contradictoire assez fort sur le marché des locations commerciales. Au plan des effets positifs, on prédit un fort rebond de l'économie au plan mondial et s'agissant de la France, les experts tablent sur une croissance de l'ordre de 5 à 7 %. L'augmentation de la demande, l'accroissement du nombre de créations d'entreprises devraient logiquement créer une tension sur le marché immobilier et générer une hausse des prix à la vente comme des loyers commerciaux. Il reste à savoir si cet effet sera immédiat ou différé, quelle sera son ampleur et surtout sa durée.

Mais dans le même temps, des tendances plus lourdes et durables risquent de se faire jour et de ternir le marché, voire de masquer l'embellie de la sortie de crise sanitaire. En effet, la crise que nous venons de vivre a tout d'abord amplifié le phénomène de la vente à distance. Même si nos concitoyens se disent aujourd'hui désireux de retrouver l'affluence des boutiques dans les rues de nos agglomérations, la vente en ligne semble s'être durablement ancrée dans nos habitudes de consommation, y compris alimentaire. Le chiffre d'affaires des commerces de centre-ville risque de s'en ressentir sur le moyen terme et cela aura indéniablement un effet sur les valeurs locatives.

De même, et c'est là un phénomène lié à la crise sanitaire elle-même, le travail à domicile est apparu à beaucoup, employeurs et salariés, comme une solution pérenne permettant de combiner une excellente productivité, des gains de qualité de vie (temps de transport) et … une économie substantielle de surfaces de bureaux dédiées à l'activité. Dans les mois à venir, certaines entreprises vont se réorganiser et graver dans le marbre des pratiques de télétravail, lesquelles conduiront nécessairement à réduire la surface immobilière nécessaire à leur activité. On voit déjà cette tendance se dessiner : les bureaux ne sont plus affectés à une personne spécifiquement, mais servent à plusieurs cadres ou salariés partiellement en télétravail, et qui s'y relaient différents jours de la semaine. Les surfaces nécessaires dans le secteur tertiaire vont être divisées au moins par deux dans un avenir proche. La baisse de la demande face à une offre stable conduira à une baisse des prix.

Rappel des principes en matière de renouvellement du bail commercial

Au préalable, on attirera l'attention du bailleur sur la relative complexité des règles applicables en la matière. Ces règles, contenues aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, sont parfois ardues à la simple lecture, mais surtout elles doivent être complétées par des décisions judiciaires récentes (la jurisprudence). Aussi le recours à un professionnel est fortement conseillé s'agissant d'un domaine très technique et où le non-respect du formalisme et les délais peut avoir des conséquences graves sur les droits des parties.

D'un point de vue stratégique, il sera fréquent que le bailleur attende l'échéance des douze années du bail lui permettant de retrouver un loyer libre, alors que le preneur aura plutôt intérêt à solliciter le renouvellement entre la neuvième et la douzième année afin de bénéficier des effets du plafonnement du loyer.

Premier principe – le bail commercial a une durée de base de 9 années. Sauf exceptions limitativement énumérées par le Code de commerce (notamment art. L. 145-5), il n'est pas possible de conclure un bail pour une durée inférieure ; en revanche le bail pourra, dès l'origine, être conclu pour une durée supérieure à 9 ans. Cette extension originaire de la durée du bail va avoir des conséquences sur la réglementation applicable et permettra de desserrer un peu l'étau, notamment en matière de loyer au moment du renouvellement.

Deuxième principe – à l'expiration de la durée contractuelle du bail, celui-ci ne prend pas fin mais se prolonge tacitement (art. L. 145-9 al. 2 du Code de commerce) ; cette tacite prolongation n'est pas limitée dans le temps et un bail signé originairement pour 9 ans peut se prolonger pour plusieurs années ou décennies aux mêmes conditions. La tacite prolongation n'aura pas d'effets notables sur les droits des parties si elle dure moins de 3 ans. En revanche, à compter de son douzième anniversaire, le loyer du bail ne sera plus soumis à la règle du plafonnement, ce qui peut être très intéressant pour le bailleur.

Troisième principe – le bailleur peut à l'arrivée de l'échéance des 9 années donner congé avec ou sans offre de renouvellement du bail. S'il donne congé, ce doit être six mois avant l'expiration du bail (il peut donc être donné plus de 6 mois avant la fin du bail). Mais lorsque le bailleur donne congé sans offre de renouvellement, et en raison du droit au renouvellement du preneur, c'est évidemment à la condition de payer au preneur

une indemnité d'éviction égale à la valeur marchande du fonds de commerce exploité dans les lieux.

Même si le cas n'est pas si fréquent, le bailleur a la faculté de donner congé avec offre de renouvellement du bail. En pratique, il prendra rarement cette initiative avant la douzième année du contrat pour les raisons liées à la possibilité de déplafonner le loyer après cette période.

Quatrième principe – le preneur peut également donner congé ou proposer le renouvellement du bail. Il peut donner congé, à la fois à l'échéance de chaque période triennale (c'est pourquoi la pratique nomme le bail commercial « 3, 6, 9 ») ou au terme du bail, c'est-à-dire à l'échéance des neuf années. Si le bail se prolonge au-delà des neufs ans, il peut, comme le bailleur, donner congé à tout moment.

Le preneur peut également demander le renouvellement du bail en proposant ou non des conditions différentes au propriétaire bailleur.

Cinquième principe – les parties au bail, indépendamment des dispositions du Code de commerce relatives aux formes et délais, peuvent à tout moment décider d'un commun accord de mettre un terme au bail en cours et de conclure un nouveau bail aux conditions qu'ils souhaitent. Quand ce cas se présente (ce qui suppose de bonnes conditions d'entente entre le bailleur et le preneur), il est particulièrement nécessaire de rédiger l'acte de résiliation et le nouveau bail de manière séparée et en usant de termes dénués d'ambiguïté.

© Ivan Traimak

La procédure de demande de renouvellement par le preneur

Si le bailleur ne donne pas congé 6 mois avant l'expiration du bail, le preneur peut avoir intérêt à demander le renouvellement lui-même. Deux intérêts sont attachés à cette demande du locataire :

- il peut souhaiter renégocier les clauses du contrat et spécifiquement le loyer,
- il peut juste souhaiter éviter que le bail n'en vienne à dépasser la durée de 12 années, laquelle marque légalement la possibilité de déplafonner le loyer sans avoir à justifier d'éléments spécifiques (art. L. 145-34 al. 3 Code de commerce).

Voici ci-après les éléments clé à connaître sur la procédure de demande de renouvellement par le locataire :

- **point 1 – conditions de la demande** - la demande de renouvellement ne vaut qu'à défaut de congé par le bailleur ; si le bailleur a été plus rapide et offert le renouvellement, la demande du preneur est sans effet ;
- **point 2 – auteur de la demande** – la demande de renouvellement doit être faite par le locataire mentionné au bail ou son mandataire. En cas de pluralité de locataires, la demande doit être signée de tous. Si le locataire est une société, la demande de renouvellement doit émaner de son représentant légal (gérant, président...).
- **point 3 – destinataire de la demande** - la demande de renouvellement doit être faite au propriétaire mentionné au bail. Si le bailleur est une société, la demande devra précisément désigner la société et non pas son représentant. En cas de pluralité de propriétaires (indivision), on conseillera par sécurité d'adresser la demande à tous. De même en cas de démembrement de propriété, la demande devra

être envoyée à l'usufruitier comme au nu-propriétaire.

- **point 4 – date** – la demande de renouvellement doit être formée dans les 6 mois précédant l'expiration du bail ou à tout moment au cours de sa prolongation. Les 6 mois sont donc un maximum (à la différence du congé donné par le bailleur) et par conséquent la demande de renouvellement ne peut valablement parvenir au bailleur à une date anticipée.

Exemple – bail signé et prenant effet le 1er janvier 2015 et expirant le 31 décembre 2023. La demande de renouvellement devra être signifiée à partir du 1er juillet 2023 et à tout moment ultérieur y compris après le 31 décembre 2023.

- **point 5 – forme de la demande** – la demande de renouvellement devra être faite par exploit d'huissier ou lettre recommandée avec accusé de réception et doit reproduire la formule suivante : «*Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. À défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent* ».

- **point 6 – réponse du bailleur** – comme l'indique la mention légale ci-dessus, le bailleur devra répondre par acte d'huissier dans les 3 mois de la demande de renouvellement. La réponse contiendra l'acceptation ou le refus du renouvellement. Si le bailleur garde le silence plus de 3 mois, son silence vaut acceptation du principe du renouvellement mais pas obligatoirement des conditions de loyer. En clair, le bailleur peut ultérieurement contester le montant de loyer.

Recommandations – Si le bailleur reçoit une demande de renouvellement émanant du preneur, on recommandera impérativement :

- de vérifier si la demande est conforme aux règles ci-dessus posées (auteur, destinataire, forme, contenu, date...) ;
- de répondre par exploit d'huissier dans les 3 mois ;
- de ne pas laisser la question du loyer en suspens mais de proposer des termes clairs et précis de renouvellement du bail (voir ci-après).

Les points d'attention pour le bailleur

Lors de sa demande de renouvellement, le preneur pourra soit proposer un maintien des conditions du bail actuel, soit en demander la modification dans un sens lui étant plus favorable. En règle générale le bail est renouvelé aux mêmes conditions contractuelles à l'exception du loyer. Il est loisible aux parties, si elles tombent d'accord, de modifier d'autres clauses du bail ; c'est alors un nouveau bail qui se forme, à des conditions différentes.
Dans tous les cas les principaux points d'attention pour le bailleur sont les suivants.

Le loyer – le prix du bail est le principal point d'attention. On notera au préalable qu'il n'est pas de coutume de demander au preneur de payer ou de repayer un droit au bail au moment du renouvellement du bail puisque sauf exception le preneur dispose d'un droit au renouvellement. Rien n'empêche toutefois le bailleur de demander au preneur le paiement d'une somme en capital en contrepartie d'une modification des conditions du bail favorable au preneur. Le preneur sera libre ou non d'accepter.

© shocky

> « le prix du bail est le principal point d'attention »

S'agissant du loyer, les possibilités d'évolution de celui-ci vont dépendre de la durée du bail, de l'évolution des facteurs locaux de commercialité et des valeurs locatives.

Possibilité pour le bailleur d'augmenter le loyer au moment du renouvellement

L'augmentation du loyer n'est bien entendu pas dans l'intérêt du preneur et suppose soit que la commercialité du lieu ait évolué sensiblement, soit que le loyer d'origine ait été notoirement sous-évalué. Le principe bien connu est celui du plafonnement (art. L. 145-34 du Code de commerce), auquel il ne peut être fait exception que si l'on prouve une modification notable de certains éléments constitutifs de la valeur locative (destination des lieux, caractéristiques du local, obligations des parties ou facteurs locaux de commercialité) ; font également exception au plafonnement les baux ayant duré plus de douze ans, les baux de locaux à usage de bureaux ou de locaux monovalents. Toutefois, il faut en avoir conscience, le contexte actuel n'est guère favorable à une hausse des valeurs locatives et il sera difficile au bailleur d'obtenir un déplafonnement du loyer...

Le preneur peut demander une réduction du loyer au moment du renouvellement.

Le fondement de la réduction du loyer se trouve dans l'article L. 145-33 du Code de commerce qui prévoit que « *le montant des loyers des baux renouvelés ou révisés doit correspondre à la valeur locative* ». A la différence de la demande d'augmentation du loyer par le bailleur, le preneur n'a rien à prouver, seulement que le loyer payé est supérieur à la valeur locative.

Ainsi si le dernier loyer payé est de 70 000 € par an et que le preneur démontre que des locaux similaires dans la même zone se louent 55 000 €, il obtiendra logiquement un alignement du loyer du bail renouvelé sur ce prix de marché.

Il est important de comprendre qu'il n'y a aucune limite inférieure au loyer alors que la règle du plafonnement pose une limite supérieure (il y a un plafond mais pas de plancher).

Un décalage important entre le dernier loyer payé et la valeur locative peut s'expliquer de différentes manières :

- soit une baisse de la commercialité d'un secteur précis, liée par exemple au contournement routier d'une petite agglomération ;
- soit encore une baisse généralisée des loyers commerciaux ; cette baisse n'est à ce jour pas constatée au plan national, mais l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE stagne depuis plus d'un an et tend à baisser très légèrement au dernier trimestre 2020.
- soit enfin un décalage trop fort au moment de la signature du bail ; c'est généralement la cause principale du décalage. Il est en effet possible que le preneur ait accepté un loyer plus élevé que le prix du marché car il lançait son activité et que le local lui correspondait en tous points ; il est également fréquent que le preneur ait racheté le bail avec le fonds de commerce au propriétaire des locaux (détenus en SCI le plus souvent) et n'ait pas pris garde au caractère excessif du loyer qui résultait d'un bail entre deux personnes ayant des intérêts convergents ; au moment du premier renouvellement le preneur demandera la réduction du loyer et l'application de la valeur locative.

Exemple : soit un bail signé en 2010 entre une SARL de négoce et une SCI propriétaire des locaux. Les associés de la SCI et de la SARL sont de la même famille et le loyer est fixé en fonction des remboursements du prêt de la SCI à la banque, c'est-à-dire à un montant déconnecté de la valeur de marché. En 2020, la SARL est cédée à un tiers qui ne prend pas garde au montant excessif du loyer ; le cessionnaire sera alors fondé au moment du renouvellement à demander une réduction du loyer pour le faire correspondre à la valeur locative.

Comment le bailleur doit-il réagir face à une telle demande ? La situation à laquelle le bailleur doit faire face est singulière puisqu'elle pourra conduire à réduire au moins temporairement ses revenus ; en effet par le jeu de la réduction, le loyer pourra se trouver fixé à un prix inférieur au dernier loyer payé et même inférieur au loyer du bail d'origine (cas exceptionnel mais possible).

Nous conseillerons de rester dans une logique de négociation avec le preneur afin d'éviter autant que possible le recours à une fixation judiciaire du loyer.

Le preneur devrait en bonne logique justifier sa demande de réduction du loyer par une

expertise. Le bailleur lui demandera de produire le rapport d'expertise, se renseignera sur la crédibilité du cabinet ayant été mandaté (un expert agréé par la Cour d'appel est souhaitable) et étudiera les points de comparaison qui, en bonne logique, devront figurer dans le rapport d'expertise.

Le bailleur pourra ensuite :

- essayer de négocier une « baisse de la baisse » avec le preneur,
- solliciter lui-même une expertise auprès d'un cabinet spécialisé,
- ou bien directement saisir le tribunal en vue d'une fixation judiciaire de la valeur locative.

La spécialisation du bail – il est rare, pour ne pas dire exceptionnel, que le preneur sollicite au moment du renouvellement une modification de la spécialisation du bail. Si tel devait être le cas, ce serait un argument en faveur du bailleur pour faire échec à la demande de réduction du loyer (un bail spécialisé « vaut » moins cher qu'un bail tous commerces).

Le bailleur peut également proposer au preneur de restreindre la destination des lieux en le présentant comme une contrepartie à la réduction du loyer demandée. Le preneur n'est pas tenu d'accepter mais rien n'interdit au bailleur de mettre cet élément dans la négociation. L'avantage d'un bail à usage réduit est que le preneur trouvera plus difficilement à le céder à un tiers, et qu'ainsi le bailleur pourra plus facilement récupérer son local et percevoir un droit au bail d'un nouveau locataire.

Les charges transférées au preneur – c'est également ici un point de négociation important au moment du renouvellement du bail. Si le bail précédent ne prévoyait pas de transfert de charges au profit du preneur (outre les charges usuelles d'eau, gaz, électricité…), il peut être proposé au preneur la prise en charge des coûts liés aux assurances du bâtiment ou encore et surtout de l'impôt foncier. Ici encore, tout dépendra de savoir si le preneur est ou non ouvert à la négociation, rien ne l'obligeant à accepter la modification proposée.

> **« Nous conseillerons de rester dans une logique de négociation avec le preneur »**

En conclusion, on conseillera au bailleur beaucoup de vigilance dans la phase de renouvellement du bail, notamment lorsque la demande de renouvellement émanant du preneur s'accompagne d'une demande de baisse du loyer.

Deux recommandations plus précises à cet égard :

- toujours prendre l'avis d'un professionnel (expert, avocat…),
- face à une baisse prévisible du loyer, tenter d'obtenir des concessions du preneur sur d'autres points du bail.

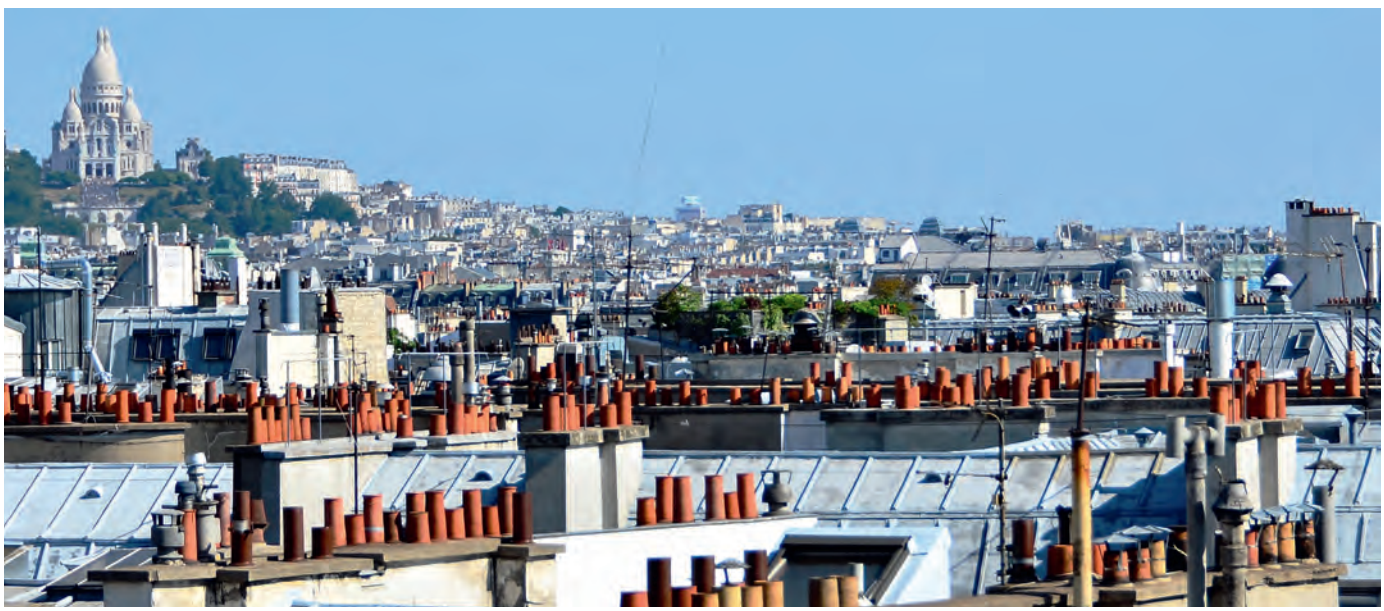
Le preneur peut-il demander la réduction du loyer au moment de la révision triennale ?

La question de la réduction du loyer ne se pose pas dans les mêmes termes au moment du renouvellement du bail ou au moment de la révision triennale. Il est nécessaire de combiner l'article L. 145-33 du Code de commerce (qui se réfère à la valeur locative) et l'article L. 145-38 du même Code qui instaure un seuil déclenchant permettant la hausse ou la baisse du loyer. Concrètement il sera nécessaire au preneur de prouver « *une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10 % de la valeur locative* » afin de pouvoir espérer obtenir une réduction du loyer.

L'article R. 145-6 du Code de commerce définit de manière précise ce que sont les facteurs locaux de commercialité : « *Les facteurs locaux de commercialité dépendent principalement de l'intérêt que présente, pour le commerce considéré, l'importance de la ville, du quartier ou de la rue où il est situé, du lieu de son implantation, de la répartition des diverses activités dans le voisinage, des moyens de transport, de l'attrait particulier ou des sujétions que peut présenter l'emplacement pour l'activité considérée et des modifications que ces éléments subissent d'une manière durable ou provisoire.* »

Même si cette révision à la baisse n'est pas impossible, elle sera nettement plus difficile à obtenir lors de la révision triennale que lors du renouvellement du bail.

LE MARCHÉ LOCATIF
À L'ÉPREUVE DU CONFINEMENT



© Xiongmao

Comment le marché locatif a-t-il réagi au confinement ? Des éléments de réponse avec la nouvelle livraison des statistiques de l'observatoire Clameur qui donne un éclairage renouvelé sur le marché locatif privé.

Bertrand Desjuzeur, journaliste

Une base de données élargie

L'observatoire des loyers Clameur, qui s'enrichit de plus de 1,2 million de références chaque année, permet d'avoir une vision très précise du marché locatif privé. Depuis quelques temps, il fait l'objet d'une équipe renouvelée, sous la présidence de Jean-Michel Camizon, et avec la direction scientifique d'Arnaud Simon, par ailleurs enseignant chercheur à Dauphine. Une nouvelle présentation de statistiques a été publiée le 1er juin 2021.

A la synthèse traditionnelle des données qui portait sur les baux signés, la nouvelle version de Clameur s'est accrue d'un approvisionnement des références des annonces de mise en location.

Cela permet donc de disposer d'informations complémentaires, de suivre un loyer entre la mise en location du bien et la signature du bail. Clameur observe ainsi que le loyer de la conclusion du bail est souvent un peu inférieur à celui de l'annonce. Toutefois, comme les annonces ne distinguent généralement pas le montant du loyer de celui des charges, les statistiques des annonces sont présentées charges comprises, tandis que celles des locations sont fournies hors charges.

La profusion des données permet de descendre dans un niveau fin d'analyse du marché. La cartographie des loyers est ainsi fournie au niveau des zones IRIS[1].

Par ailleurs, la base de données est appelée à s'enrichir à nouveau notamment avec l'intégration de données sur le DPE, qui devient opposable au 1er juillet 2021.

1- Ilots Regroupés pour l'Information Statistique, zonage établi par l'INSEE

L'éclairage de Pierre Hautus, directeur de l'UNPI

Clameur autorise une analyse fine du marché qui permet de distinguer le loyer demandé dans une annonce de celui convenu lors de la signature du bail. Il permet aussi de séparer le loyer hors charges d'un loyer charges comprises.

Très performant, cet outil peut constituer une aide précieuse à l'appui des politiques publiques notamment quand des collectivités territoriales envisagent de mettre en place un encadrement des loyers. En effet, Clameur montre que si les loyers sont en hausse dans certains territoires, ils sont parfois en baisse dans d'autres.

Niveau des loyers

Les loyers les plus élevés se trouvent en Île-de-France, ils y atteignent 24,96 € le m² pour les studios, mais 18,87 € pour les 2 pièces et 16,05 € pour les 3 pièces[2]. La région capitale est donc dans le haut du classement quel que soit le nombre de pièces des logements.

En revanche, pour les loyers les moins chers, la cartographie est plus dispersée. En effet, les loyers des studios sont au plus bas en Bourgogne-Franche-Comté (12,13 €) mais c'est en Bretagne qu'ils sont les plus bas tant pour les 2 pièces (10,41 €) que les 3 pièces (9,06 €).

Hausse des loyers dans l'ouest

En un an, les loyers qui ont le plus augmenté sont situés dans les Pays-de-la-Loire pour les 2 pièces (+7,42 %), puis viennent ceux de Normandie pour les studios (+5,15%) et ceux de Bourgogne-Franche-Comté pour les 3 pièces (+4,90 %).

A l'inverse les loyers ont baissé en Normandie (-2,60 % pour les 3 pièces), dans le Centre-Val-de-Loire pour les 2 pièces (-1,45%) et pour les studios en PACA (-1,42%).

Les évolutions sur plus long terme ne sont pas les mêmes. En effet, sur 5 ans, Clameur observe que c'est en Île-de-France que l'évolution est la plus faible puisque les loyers des 2 pièces ont légèrement reculé (-0,26%). On retrouve toutefois les Pays-de-la-Loire dans le haut des évolutions, quelle que soit la taille du logement, le record étant celui des 2 pièces qui ont progressé de +16,14 % en 5 ans.

Effet du confinement

L'activité du marché a été affectée par le confinement du printemps 2020. Mais son effet est très variable suivant les régions.

Clameur observe ainsi que la durée des annonces de location sur les sites internet a fortement augmenté au 2e trimestre 2020 en PACA. La hausse est particulièrement nette pour les 3 pièces (+23 jours) et moindre pour les 2 pièces (+21 jours) mais faible pour les studios (+3 jours). Cette hausse de durée de commercialisation s'est aussi rencontrée dans d'autres régions (notamment en Île-de-France, Centre-Val-de-Loire, Normandie, Nouvelle Aquitaine et Occitanie).

A l'inverse, d'autres régions, et notamment les Pays-de-la-Loire n'ont connu ce phénomène qu'à la marge. La hausse des délais a été limitée à 3 jours pour les 3 pièces.

Cette même tendance s'est vérifiée en Bourgogne-Franche-Comté, Bretagne, Grand Est et Hauts-de-France.

Arnaud Simon observe que même en période de covid, une région comme les Pays-de-la-Loire a conservé un grand dynamisme de marché.

> **« Des baux plus longs en raison du confinement »**

Le confinement a provoqué un allongement de la durée des baux. On constate en effet au 3e trimestre 2020 une augmentation sensible de leur durée, ce qui peut s'expliquer par un rattrapage des baux qui n'ont pas été résiliés au début de l'année 2020. Le phénomène est particulièrement net en Île-de-France où les baux qui ont pris fin au 3e trimestre ont duré 1,2 an de plus qu'au trimestre précédent (pour les 3 pièces). A l'inverse, au trimestre suivant, les baux achevés étaient d'une durée plus brève, d'une part au motif que le stock de baux qui devaient s'achever antérieurement a été éclusé et, d'autre part, car certains locataires ont pu anticiper un nouveau confinement en accélérant leur départ du logement.

L'allongement de la durée des baux au 3e trimestre a été constatée également en PACA.

Mais il a été perçu de façon moindre en Bourgogne-Franche-Comté, Grand-Est, Hauts-de-France et Pays-de-la-Loire.

Loyers des métropoles

Le tableau suivant indique les loyers au m² par ville pour les grandes métropoles, suivant le nombre de pièces. Paris et Nice arrivent en tête du tableau, quel que soit le nombre de pièces. Le maximum est le loyer des studios parisiens (29,64 €). Les loyers les moins chers (moins de 10 €) sont constatés pour les 3 pièces situés à Dijon, Orléans et Rouen.

Mais ce classement homogène ne se retrouve pas pour toutes les villes. Ainsi, les studios à Rennes sont relativement chers (16,67 €) alors que les grands logements y sont moins chers (11,68 € pour

2- Les loyers des grandes surfaces sont généralement voisins de ceux des 3 pièces. Clameur les présente donc ici de façon regroupée.

3- Source : Présentation presse de Clameur le 1er juin 2021

Variation du loyer au m² en un an, 2 ans et 5 ans[3]

	1 an		2 ans		5 ans	
	Var. Max.	Var. Min.	Var. Max.	Var. Min.	Var. Max.	Var. Min.
1 pièce	Normandie 5,15 %	PACA -1,42 %	Pays-de-la-Loire 12,26 %	Normandie -1,16 %	Pays-de-la-Loire 13,42 %	PACA 3,85 %
2 pièces	Pays-de-la-Loire 7,42 %	Centre-Val-de-Loire -1,45 %	Grand-Est 7,53 %	Centre-Val-de-Loire 0,93 %	Pays-de-la-Loire 16,14 %	Île-de-France -0,26 %
3 pièces	Bourgogne-Franche-Comté 4,90 %	Normandie -2,60 %	Bourgogne-Franche-Comté 11,82 %	Auvergne-Rhône-Alpes 0,59 %	Pays-de-la-Loire 12,84 %	Hauts-de-France 1,70 %

les 2 pièces et 10,22€ pour les 3 pièces). A Marseille, la situation est inverse : les studios sont moins chers que dans d'autres grandes villes (13,53 €) tandis que les 2 pièces se louent à 13,48 € et les 3 pièces à 11,34 €.
A Lyon, il y a relativement peu d'écarts de loyer suivant le nombre de pièces. Le loyer des studios est de 17,09 €, tandis que celui des 2 pièces est de 13,67 € et celui des 3 pièces de 12,14 €.

> **« Les prochaines livraisons de statistiques de Clameur seront consacrées aux marchés de Lille, Marseille et Lyon. »**

location traditionnelle. Alors que d'autres villes comme Rennes et Orléans, moins touristiques, ont connu une baisse plus forte du volume d'annonces.

Palmarès des métropoles en € par m² (prix médians)

1 pièce		2 pièces		3 pièces	
Paris	29,64	Paris	26,17	Paris	24,59
Nice	18,61	Nice	16,01	Nice	13,50
Bordeaux	17,70	Lyon	13,67	Lyon	12,14
Lyon	17,09	Marseille	13,48	Montpellier	11,43
Montpellier	17,09	Montpellier	13,41	Marseille	11,34
Rennes	16,67	Bordeaux	13,38	Bordeaux	11,27
Lille	15,81	Lille	12,53	Lille	10,84
Toulouse	15,63	Strasbourg	12,44	Nantes	10,71
Nantes	15,57	Nantes	12,26	Strasbourg	10,50
Strasbourg	14,95	Toulouse	11,89	Rennes	10,22
Orléans	14,19	Dijon	11,86	Toulouse	10,09
Marseille	13,53	Rennes	11,68	Dijon	9,92
Rouen	13,05	Rouen	11,02	Orléans	9,63
Dijon	12,27	Orléans	10,99	Rouen	9,38

Clameur relève aussi des écarts dans les évolutions sur 5 ans. A Toulouse par exemple, les loyers des studios ont nettement augmenté (+10,62%), bien plus que les 2 pièces (+2,68%) et que les 3 pièces (+3,59%).
A Strasbourg les studios n'ont quasiment pas vu d'évolution (+0,47%) mais les 2 pièces ont grimpé de +8,74 % et les 3 pièces de +8,25%.
D'autres villes connaissent des contrastes vifs. A Dijon, les loyers des studios ont baissé de -4,59 %, tandis que les 2 pièces ont augmenté de +8,71 %, mais les 3 pièces de +4,86 %.
Clameur observe par ailleurs une certaine reconversion du marché, visible via le volume d'annonces sur les sites internet. Il s'est maintenu à Lyon ou à Nice et il a même augmenté à Paris, ce qui témoigne d'un transfert de la location de certains biens du secteur de la location touristique vers la

A Paris

La moyenne du marché se situe à un niveau de 20 à 35 € du m². Il est notable de constater que le découpage fin de la cartographie des loyers par zones Iris, permet d'observer des différences notables de loyers au sein d'un même arrondissement. Certains secteurs du XVIe arrondissement par exemple sont nettement moins chers que d'autres, pourtant proches.
L'analyse du marché de Clameur à Paris montre également que les particuliers louent en moyenne un peu plus cher que les professionnels.
On constate une augmentation des durées de commercialisation et ce phénomène s'accélère au 1er trimestre 2021. Autre élément notable : la part des meublés est en augmentation sensible. Cette évolution est particulièrement nette au 2e trimestre 2020, ce qui montre que les bailleurs ont rapidement réagi à la raréfaction des touristes liée au confinement et ont remis une partie des logements sur le marché de la location traditionnelle. Pour les logements d'une pièce, la part des meublés est passée de 55 % à 70 % du 1er au 2e trimestre 2020. Pour les plus grandes surfaces, 3 pièces notamment, la hausse de la part des meublés semble être plus limitée dans le temps puisqu'elle est redescendue à un niveau comparable à celui observé en 2019.
L'analyse du marché par arrondissement montre par ailleurs que le marché est plus volatil dans les arrondissements centraux que dans les arrondissements plus périphériques. De même, les marchés des meublés sont plus volatils que ceux des locations vides.
Dans les quartiers du centre (Ier à IVe arrondissements), la tendance est à une baisse des loyers des locations meublées. A l'inverse, les loyers sont relativement stables pour les locations vides. En parallèle, la durée de commercialisation a tendance à s'allonger pour les locations meublées mais plutôt moins pour les locations vides.
Dans les marchés centraux, les quartiers de la rive gauche (Ve à VIIe) ont été très réactifs à la crise tandis que ceux de la rive droite (VIIIe à XIe) ont une moindre réactivité.

Les quartiers périphériques (XIIe et XVIIIe à XXe) se réajustent également moins vite.

Un outil pour les bailleurs

Les bailleurs, adhérents d'une chambre des propriétaires de l'UNPI, peuvent avoir accès aux données de l'observatoire de Clameur. Cela leur permet notamment de disposer d'une information précieuse sur un marché local pour fixer un loyer en cas de mise en location ou de relocation, mais aussi de pouvoir disposer de références de loyer à l'appui d'une proposition de renouvellement de bail avec hausse de loyer. Contactez votre chambre locale de propriétaires.

La revue de l'Habitat

Chambre des Propriétaires du Grand Paris • UNPI
Au service de votre patrimoine

n° 664 - juillet-août 2021

édito

Jean PINSOLLE
Président de la Chambre des Propriétaires du Grand Paris • UNPI

La simplicité serait-elle une phobie politique ?

A l'instar de certains élus qui peuvent avoir des oublis déclaratifs, d'autres, et c'est le plus grand nombre, oublient les textes existants - pourtant récents et pour le moins bien faits - pour inscrire les mêmes avec un nouvel intitulé, une même finalité mais surtout un coût financier supplémentaire ! Serait-ce une phobie mal soignée ?

Notre sujet concerne cette merveilleuse novation législative qu'est le permis de louer !
En France, la majorité du parc locatif appartient aux bailleurs privés devant le logement social. La réglementation dont nous parlions consiste au respect de plusieurs obligations.

Le bailleur doit fournir un logement décent et en bon état. Pendant le bail, il doit prendre en charge les réparations importantes et garantir la tranquillité de son locataire.

En outre, le logement décent suppose le respect de certaines normes. Il ne doit pas présenter de risques pour la santé ou la sécurité du locataire et doit être pourvu d'équipements de confort obligatoires.

Enfin, il doit disposer d'une superficie minimale de neuf mètres carrés avec une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 mètres.

L'obligation de délivrance à laquelle s'est greffée la notion de décence du logement est bien prise en compte par notre bailleur privé qui entretient son ou ses logements avec responsabilité.
Electricité, chauffage, taille et hauteur des pièces sont inscrites dans la loi.
Mais voilà, les pouvoirs publics toujours soupçonneux - vis-à-vis de la propriété immobilière privée - viennent de nous sortir du chapeau le permis de louer alors que le maire est déjà et depuis de nombreuses années investi de la police des immeubles. Cette police administrative spéciale qui permet d'ordonner aux propriétaires de mettre fin aux atteintes pour la santé et/ou la sécurité des occupants et/ou des tiers et d'intervenir en substitution des propriétaires et de recouvrer les frais afférents.

Mais voilà que faisant fi du cadre déjà existant, la loi ALUR est venue dans ses dispositions rajouter une couche supplémentaire et aggravante du budget communal : le permis de louer !

Définis par la loi ALUR, deux régimes permettent aux établissements de coopération intercommunale (EPCI) de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable, telles que définies par le décret du 19 décembre 2016 :
- Le régime de la déclaration de mise en location ;
- Le régime d'autorisation préalable de mise en location.

Bien évidemment, elles supposent deux conditions : que les secteurs soient dégradés et que les logements ne respectent pas la décence.
Cette initiative, qui peut sembler intéressante au départ, ignore et multiplie inutilement toutes les obligations contractuelles et réglementaires énoncées auparavant.
Enfin, c'est une charge supplémentaire dans le budget de la commune…

Devant l'inflation législative et règlementaire, ne serait-il pas plus productif d'utiliser les outils déjà existants et de travailler en concertation avec des organisations comme les nôtres à la mise en place d'équipes pluridisciplinaires dont l'objet serait la valorisation du bâti et la mise en place de solutions innovantes afin de préserver le logement et l'équilibre bailleur/preneur ?

C'est justement ce qu'a fait la commune d'Angoulême avec une équipe pluridisciplinaire - dont fait partie l'UNPI - de la municipalité…

Il est temps de lever tutelle et méfiance qui pèsent sur la propriété immobilière privée et de la traiter en partenaire…

Faire face à un dégât des eaux

Le dégât des eaux est un des sinistres, voire le sinistre le plus fréquent en copropriété. Que vous soyez propriétaire, copropriétaire ou locataire, vous êtes donc susceptible un jour d'en être la victime ou le responsable.
En fonction de votre situation, les démarches à entreprendre auprès de votre assureur sont différentes.
Le point sur la gestion de ce type de sinistre que la convention inter-assurances IRSI est venue simplifier.

Lorsqu'un dégât des eaux apparait en copropriété, tout le monde est concerné : le copropriétaire occupant, le locataire et son bailleur ainsi que le syndic de copropriété.

Pour se protéger de ce type de sinistre, la copropriété doit souscrire une assurance multirisque immeuble. Pour l'occupant, qu'il soit propriétaire ou locataire, il s'agit d'un contrat multirisque habitation. Quant au copropriétaire non-occupant, il doit souscrire un contrat propriétaire non-occupant (PNO).

Par ailleurs, si le propriétaire loue en meublé, il doit souscrire une garantie pour les biens mobiliers loués.

QUI FAIT QUOI ?

En copropriété, il est parfois difficile de connaître l'origine d'un dégât des eaux du premier coup d'œil. Il arrive qu'il soit invisible dans l'appartement où il a pris naissance et que ce soit un voisin ayant subi des dégradations qui en informe le responsable. Il peut être également compliqué de déterminer s'il s'agit d'un sinistre partie commune ayant une répercussion sur les parties privatives ou uniquement d'un sinistre partie privative.

Cependant, avant même de déterminer les responsabilités, les parties prenantes doivent déclarer le sinistre à leurs assureurs respectifs.

Le responsable du dégât des eaux, s'il est identifié, doit impérativement faire une déclaration de sinistre à son assureur par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai fixé dans son contrat. En général, cette lettre doit être envoyée dans les cinq jours ouvrés à partir du moment où le dégât a été découvert. Cependant, selon Pierre PLASSE, directeur du cabinet d'assurances P. PLASSE & C[IE] *"Un assureur ne peut opposer une déchéance pour déclaration tardive que s'il établit que le retard dans la déclaration lui a causé un préjudice. Si l'assureur n'a pas pu prendre les mesures de sauvegarde nécessaires parce que le dégât n'a pas été déclaré, il peut refuser d'indemniser le sinistre ou appliquer une règle proportionnelle".*

Simultanément, le responsable et, le cas échéant, les victimes collatérales doivent remplir et signer un constat amiable "dégât des eaux" qui sera adressé à leurs assureurs respectifs, également dans les cinq jours ouvrés à compter de la découverte du sinistre, ainsi qu'au syndic de copropriété.

En parallèle, le responsable doit identifier l'origine de la fuite et la réparer. Parfois, il est nécessaire de réaliser des travaux de recherche de fuite qui seront pris en charge par l'assurance multirisque habitation. La recherche de fuite peut également être à

l'initiative du syndic, mais c'est toujours l'occupant de l'appartement d'où la fuite provient qui en supportera le coût. Si le dégât des eaux provient d'une partie commune, c'est le syndic qui fera procéder à cette recherche et qui adressera la facture à son assureur.

En revanche, l'assurance ne prend généralement pas en charge la réparation de la cause du sinistre qui est à l'entière charge du responsable du dégât des eaux.

Par ailleurs, ce n'est pas automatiquement à l'occupant du logement d'où vient la fuite de régler tous les dégâts. Par exemple, si à l'installation du locataire la plomberie était défaillante et que c'est ce qui a causé l'inondation, les réparations incombent au propriétaire.

REMISE EN ÉTAT

Réparer les dégradations causées par un dégât des eaux n'est jamais urgent car généralement elles apparaissent au bout de 15 jours et il faut attendre que cela sèche.

Les travaux de remise en état sont pris en charge par les assureurs. Toutefois, ils ne doivent pas être réalisés avant l'accord de l'assurance.

"Le lésé doit faire établir des devis de remise en état par une entreprise. Ensuite, il percevra une indemnité qui lui permettra d'effectuer ses travaux" explique Frédérique MARTINOT, responsable du service indemnisation chez P. PLASSE & C^{IE}.

Pour que les victimes puissent disposer d'une indemnisation le plus rapidement possible, des conventions inter-assurances ont été mises en place pour simplifier les démarches.

Avant, le traitement d'un sinistre impliquait une multitude d'intervenants, ce qui était source de nombreux litiges et de retards. Or, depuis le 1er juin 2018, la convention IRSI (indemnisation et recours des sinistres immeubles), modifiée au 1er juillet 2020, permet la prise en charge du dommage par un seul assureur, par local, quand il est inférieur à 5 000 € HT, y compris pour les locaux meublés et saisonniers. C'est l'assureur du local sinistré, appelé assureur gestionnaire, qui est chargé de s'assurer de la réalité du dégât, d'organiser les modalités de recherche de fuite, de désigner si nécessaire un expert pour une expertise commune à tous les assureurs, de procéder à l'évaluation des dommages. Il doit ensuite désigner le ou les assureur(s) qui doivent prendre en charge les dommages selon un barème.

Pour les dégâts dont la valeur est inférieure à 1 600 € HT, c'est l'assureur gestionnaire qui indemnise, sans recours possible contre un autre assureur.

Pour les dégâts dont la valeur est comprise entre 1 600 € HT et 5 000 € HT, l'assureur gestionnaire doit effectuer une expertise pour le compte des autres assureurs. Il doit indemniser les victimes, mais avec la possibilité d'exercer des recours contre les autres assureurs.

Au-delà de 5 000 € HT, c'est la convention CIDE-COP qui s'applique et qui met à la charge de l'assureur de l'immeuble les dommages immobiliers subis sans recours contre l'assureur de l'auteur du dégât des eaux.

"Attention, puisque la convention IRSI s'exerce par local et non plus par lésé, une même personne peut avoir un local sinistré pour lequel c'est l'IRSI qui s'applique et un autre local pour lequel c'est la CIDE-COP" précise Germain COMPAROT, courtier en assurances chez P. PLASSE et C^{IE} et consultant à la Chambre.

Lorsque la cause du dégât des eaux provient des parties communes de l'immeuble, les réparations sont à la charge de tous les copropriétaires. Le syndic de copropriété se charge de faire réaliser les travaux puis de répartir les frais du chantier entre les différents copropriétaires en fonction de leurs tantièmes au sein de la copropriété.

La convention IRSI a permis d'améliorer les délais de règlement des sinistres, mais *"d'un autre côté, elle met à la charge des assureurs multirisque immeuble, c'est-à-dire de la collectivité des copropriétaires, un certain nombre de sinistres dont la responsabilité incombe néanmoins à certains occupants qui sont assurés"* conclut Pierre PLASSE.

Que faire si un locataire part sans avertir son bailleur de l'existence d'un dégât des eaux ?

La convention IRSI prévoit que l'assureur du locataire qui a donné congé après la survenance du sinistre reste quand même l'assureur gestionnaire du dossier et doit organiser l'expertise.
Lorsque les copropriétaires non-occupants récupèrent leur appartement et qu'ils constatent un dégât des eaux, ils doivent vérifier que le locataire a déclaré le sinistre auprès de son assureur et s'en procurer une copie afin de vérifier ce que l'assureur lui a concédé.
Le locataire a très bien pu être indemnisé sans pour autant avoir réalisé les travaux.

Actu' de la Chambre

Un nouveau site internet pour la Chambre

Le 1er juillet 2021, la Chambre mettra en ligne son nouveau site internet, toujours à la même adresse : **https://cpgp.paris**

Vous y retrouverez l'essentiel des outils et services que vous connaissez tels que votre espace adhérent avec l'ensemble des éléments de votre adhésion à la Chambre, notre boutique en ligne, nos offres partenaires, etc.

Plus sécurisé, mieux en adéquation avec les outils actuels que sont les smartphones et tablettes, plus ergonomique et plus fonctionnel, notre nouveau site vous permettra de prendre contact avec nous plus facilement, et, à court terme, d'avoir accès à d'autres services que nous développons actuellement.

De nouvelles visioconférences disponibles sur notre chaine Youtube

Le droit de la propriété face à l'(in)justice en présence de Julien AUBERT, député de la 5e circonscription du Vaucluse, de Maitre Ivan ITZKOVITCH, avocat spécialiste du droit immobilier, et de Maitre Orlane GAUTHERON, huissier de justice tous deux consultants à la Chambre, et Nacer Aït AZZI, propriétaire.

Changement d'usage, de destination et activité de meublé touristique et d'affaires en présence de Serena TACHEAU, membre de l'IFEI et membre de la RICS, Présidente de Usecom conseil, spécialiste en changement d'usage, David CHEMLA, CEO et fondateur de Even Gestion, gestion & transactions immobilières et Pierre MOREL, membre de l'IFEI, Président de Pierre Morel & Co SAS, expert immobilier.

Consultation de nos adhérents

Le jeudi 10 juin une trentaine de nos adhérents ont répondu présent aux trois événements proposés par la Chambre afin de recueillir leurs avis et attentes concernant nos services.

Les principaux sujets évoqués lors des échanges montrent d'une manière générale une assez forte satisfaction des services de la Chambre même si ceux-ci sont parfois méconnus. Nos adhérents nous ont fait part des marges de progression qui sont les nôtres sur différentes thématiques.

Animées par l'équipe Communication, ces rendez-vous devraient devenir récurrents à partir de la rentrée afin d'entendre la parole de chacun et progresser pour le bien de tous.

Offre spéciale CPGP
Trois mois d'assurance offerts
la première année

P.PLASSE&CIE
courtage d'assurance

OFFRE GARANTIE DES LOYERS IMPAYÉS

En tant que propriétaire bailleur, que faites-vous en cas de défaillance de votre locataire ?

Soucieux de sécuriser vos revenus fonciers, nous vous proposons un contrat GLI en partenariat avec la Chambre des Propriétaires du Grand Paris et AXA .

Que contient notre produit GLI

- Les loyers et dépôt de garantie impayés
- Les dégradations immobilières
- Les frais de procédure de recouvrement
- Les frais de procédure d'expulsion
- La vacance locative

Les + du contrat PLASSE/CPGP

- Acceptation des loyers jusqu'à 3100 € CC
- Jusqu'à 90 000 € de prise en charge sans limitation de durée
- 3 mois de prime offerts la première année pour les adhérents de la CPGP
- Certification gratuite de votre nouveau locataire

Cotisation d'assurance

2.50 % Du montant des loyers annuels CC + 25 € de frais

Qui sommes nous ?

Fondé en 1927, nous sommes un courtier d'assurance spécialisé dans les patrimoines immobiliers.

Comment souscrire ?

Téléphone
01 44 53 74 00

Mail :
assurance@pplasse.fr

Sur internet
www.pplasse.fr
ou
www.chdp.asso.fr

SAS au capital de 550.000 € - RCS Paris B 562 015 453 Réclamation 01 44 53 74 09 - www.pplasse.fr N° ORIAS 07 001330 - ww.orias.fr - Sous le contrôle de l'ACPR, 4 Place de Budapest CS 92459, 75436 Paris En application de l'article L156-1 du Code de la Consommation, le Médiateur de l'Assurance est compétent pour intervenir sur tout litige n'ayant pu être réglé dans le cadre d'une réclamation directement introduite auprès des services de votre courtier . Il peut être saisi par le site internet : https://www.mediation-assurance.org/accueil

Depuis 1927, nous assurons votre avenir

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

CLAMEUR

Observatoire des loyers du marché locatif privé

UNPI* ☐

Chambre syndicale de propriétaires et copropriétaires*

Indiquez ici les coordonnées de votre Chambre UNPI

Tampon de la chambre

* À ne remplir que si vous êtes adhérent à une chambre de propriétaires UNPI.

Merci de bien vouloir remplir une fiche par logement. Les photocopies sont acceptées.

1 Renseignements sur les contrats

Nature du contrat actuel ☐ **Loi 1948** ☐ **Administré / conventionné** ☐ **Libre**

Type de gestion ☐ **Directe** ☐ **Par un professionnel**

Date de prise d'effet du bail actuel ☐

Montant du loyer mensuel hors charges ☐ **(arrondi en euros)**

En cas de relocation : - **Date de prise d'effet du précédent bail** ☐

- **Dernier loyer en euros du précédent locataire** ☐

2 Renseignements sur le logement

Localisation géographique ☐ **Centre-ville** ☐ **Périphérie** ☐ **Code postal** ☐

Logement ☐ **Individuel** ☐ **Collectif**

Surface habitable en m² ☐ **Nombre de pièces** ☐

Date de construction de l'immeuble ☐ **Avant 1948** ☐ **1949-1975** ☐ **Après 1975** ☐ **Neuf****

Ascenseur ☐ **Oui** ☐ **Non** **Étage** ☐

Chauffage ☐ **Individuel** ☐ **Collectif** **Nombre de salle de bains** ☐

Qualité de l'immeuble ☐ **Médiocre** ☐ **Normale** ☐ **Bonne** ☐ **Très bonne**

** Logement neuf : jamais habité précédemment ou antérieur à deux ans ou remis à neuf.

3 Autres renseignements

Temps de vacance entre les deux derniers locataires ☐ **mois**

Travaux ☐ **Entretien courant** ☐ **Amélioration et mise aux normes** ☐ **Travaux lourds et restructuration**

Avez-vous bénéficié d'une subvention Anah ? ☐ **Oui** ☐ **Non**

4 Adresse du bien

N° ☐ **Adresse** ☐

Code postal ☐ **Ville** ☐

PROPRIÉTAIRE BAILLEUR,
VOUS GÉREZ VOUS-MÊME VOTRE BIEN
OU VOUS LE CONFIEZ À UN PROFESSIONNEL

Merci de remplir la fiche de l'OBSERVATOIRE DES LOYERS DU PARC LOCATIF PRIVÉ
lors d'une nouvelle location, d'une relocation,
d'un renouvellement de bail ou d'un changement de loyer

CLAMEUR

Connaître les **L**oyers et **A**nalyser les **M**archés sur les **E**spaces **U**rbains et **R**uraux

Nous insistons sur l'intérêt pour l'UNPI et donc pour vous de recueillir les références de vos locations pour enrichir la base de données de l'observatoire des loyers du parc locatif privé.
C'est en effet à partir de leur analyse que l'UNPI pourra valoriser le rôle et la place prépondérante de ce parc.
Cet observatoire est aussi un outil de reconnaissance et de promotion des chambres syndicales de propriétaires qui ont un rôle primordial à jouer pour la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.
Cet outil permet de justifier l'exigence des propriétaires d'être associés et entendus dans toutes les structures locales - et nationales - qui traitent du logement.
Les références fournies par les bailleurs privés devenant incontournables par leur nombre pourront servir en cas de rediscussion des niveaux de loyers.
Pour toutes ces raisons, votre implication est indispensable pour l'avenir de la propriété privée.

Merci de votre implication et du retour de la fiche remplie

- soit à **votre chambre UNPI**
- soit à l'**UNPI, 11 quai Anatole France 75007 PARIS**
- soit par **mail : *info@unpi.org***

MANQUEMENTS DU LOCATAIRE COMMERCIAL À SES OBLIGATIONS :

QUELLES PROCÉDURES POUR PARVENIR À SON EXPULSION ?

En cas de non-respect par un locataire commercial ou professionnel des obligations résultant du bail qui lui a été consenti, le bailleur qui souhaite mettre un terme à la relation locative a le choix entre deux procédures pour parvenir à l'expulsion du locataire :
- soit poursuivre la résiliation judiciaire du contrat,
- soit mettre en œuvre la clause résolutoire, si elle a été prévue dans le contrat de bail.

Me Stéphanie Macé, avocat au Barreau de Toulouse

© CORRADO RIVA

Il convient de se référer aux dispositions des articles 1224 et suivants du Code Civil qui traitent spécifiquement de la résolution des contrats. L'article 1224 prévoit que les modalités de résolution des contrats sont « *soit l'application d'une clause résolutoire, soit en cas d'inexécution suffisamment grave, d'une notification du créancier au débiteur ou d'une décision de justice* ».

La réforme du droit des obligations issue de l'ordonnance du 1er octobre 2016 a introduit une nouvelle modalité de résolution des contrats par notification à l'initiative du créancier, prévue par l'article 1226 que nous n'évoquerons pas ici. En effet, elle semble difficilement applicable car l'expulsion ne peut être poursuive qu'en exécution d'une décision de justice qui la prononce ; or cette possibilité de résolution vise à permettre aux parties d'éviter de saisir le juge pour mettre fin au contrat.

Nous n'aborderons donc que la résolution judiciaire et la mise en œuvre de la clause résolutoire : si la finalité de ces actions est la même, les procédures et les conditions de leur mise en application sont différentes.

Les conditions de la résiliation judiciaire du bail

Cette procédure relève du droit commun des contrats et résulte de l'article 1227 du Code civil qui prévoit que « *la résolution peut, en toute hypothèse, être demandée en justice* ».

Le bailleur, qui constate que son locataire ne respecte pas ses obligations contractuelles, pourra ainsi demander au juge de prononcer la résiliation du contrat et de statuer sur ses conséquences, en prononçant notamment l'expulsion du preneur conduisant à la reprise des locaux par le bailleur et sa condamnation à réparer les conséquences de l'inexécution contractuelle qui a conduit à la résolution.

Le juge, en vertu de son appréciation souveraine des faits qui lui sont soumis par les parties, devra alors examiner les manquements du preneur allégués par le bailleur et apprécier si ces manquements sont suffisamment graves pour justifier la résiliation du contrat.

Le bailleur qui voudra s'engager dans cette voie, devra donc fournir un dossier suffisamment étayé pour obtenir la résiliation du bail, qui constitue la sanction la plus lourde pour le preneur, puisqu'elle met un terme au contrat. Le bail commercial étant un élément essentiel du fonds de commerce, le juge sera donc particulièrement vigilant et le bailleur devra tout d'abord être en mesure de justifier qu'il a régulièrement mis en demeure son locataire de respecter ses engagements contractuels et que celui-ci ne s'est pas exécuté.

© maryviolet

Si cette preuve est relativement simple lorsqu'il s'agit d'un défaut de paiement de loyer ou des charges, le respect d'autres obligations justifiera que le bailleur en rapporte la preuve par tous moyens, le plus souvent en faisant établir un constat d'huissier. Ce sera le cas, par exemple, lorsqu'il s'agit de démontrer que le locataire ne respecte pas l'obligation d'exploiter les lieux loués ou de les exploiter personnellement ; qu'il exploite dans les lieux loués une activité non autorisée par les dispositions contractuelles ; voire encore lorsqu'il s'agit de rapporter la preuve de travaux non autorisés ou d'un défaut d'entretien dont l'ampleur serait telle qu'elle serait susceptible de justifier la résiliation du bail et plus généralement d'un manquement du locataire à ses obligations telles qu'elles résultent du bail.

Une fois réunies les pièces permettant de rapporter la preuve du non-respect par le preneur de ses obligations, le bailleur devra donc saisir le tribunal judiciaire statuant au fond d'une action en résiliation du bail, selon les règles du droit commun.

Cependant, le succès de cette action sera subordonné à la démonstration de la gravité de la faute alléguée et le juge ne prononcera la résiliation du contrat que s'il estime que les motifs invoqués par le bailleur sont suffisamment graves.

Cette résiliation prendra effet à la date du jugement, qui devra également statuer sur les conséquences de cette résiliation. La première d'entre elles est que le locataire devient, à compter du jugement lorsque celui-ci est revêtu de l'exécution provisoire et s'il ne l'est pas dès qu'il est passé en force de chose jugée, occupant sans droit ni titre, ce qui suppose que son expulsion doit impérativement être demandée pour être ordonnée. Dans ce cas, l'huissier mettra immédiatement en œuvre la procédure d'expulsion : en effet l'expulsion d'un local commercial ou professionnel peut avoir lieu à tout moment, la trêve hivernale prévue au profit du locataire d'un bail d'habitation n'étant pas applicable. Le juge peut également condamner le locataire défaillant à régler les loyers impayés, si leur non-paiement était la cause de la résiliation et, en toute hypothèse, au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer conventionnel, jusqu'à

la parfaite libération des lieux. Il peut aussi, en fonction des motifs ayant justifié la mise en œuvre de la résiliation judiciaire du bail, condamner le preneur à remettre en état les lieux, si un défaut d'entretien lui était imputable. Le tribunal a également la faculté d'accorder des dommages et intérêts au bailleur, à condition bien entendu que celui-ci justifie d'un préjudice en relation avec la résiliation du bail et l'évalue.

En toute hypothèse, le bailleur devra être vigilant et prendre en compte dès l'assignation introductive d'instance toutes les conséquences de la résiliation dont il demande le prononcé car le juge ne se prononcera que sur ce qui lui est expressément demandé.

La procédure judiciaire, obligatoirement engagée devant le juge du fond par ministère d'avocat constitué, sera donc relativement longue, sauf en cas d'autorisation d'assigner à jour fixe, car le locataire aura souvent à cœur de démontrer que le manquement à ses obligations que le bailleur lui reproche n'est que la conséquence des manquements de celui-ci à ses propres obligations, pour tenter d'éviter la résiliation de son bail.

© Ingo Bartussek

Plus simple est la mise en œuvre de la résiliation du bail par constat de l'acquisition de la clause résolutoire, à condition qu'elle soit contractuellement prévue.

> **« Plus simple est la mise en œuvre de la résiliation du bail par constat de l'acquisition de la clause résolutoire, à condition qu'elle soit contractuellement prévue. »**

Les conditions de la mise en œuvre de la clause résolutoire

La mise en œuvre de la clause résolutoire est prévue par l'article 1225 du Code civil qui prévoit : « *La clause résolutoire précise les engagements dont l'inexécution entraînera la résolution du contrat. La résolution est subordonnée à une mise en demeure infructueuse, s'il n'a pas été convenu que celle-ci résulterait de la seule inexécution. La mise en demeure ne produit effet que si elle mentionne expressément la clause résolutoire.* »

Cette procédure, engagée devant le juge des référés, est donc beaucoup plus rapide, mais suppose, d'une part, qu'une clause résolutoire suffisamment précise ait été prévue et, d'autre part, que le bailleur suive la procédure prévue pour sa mise en œuvre.

Dans un bail commercial, la mise en œuvre de la clause résolutoire résulte des dispositions de l'article L 145-41 du Code de commerce qui prévoit que « *toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit, ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux. Le commandement doit à peine de nullité mentionner ce délai. Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code de commerce peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets de la clause de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.* » Ce mécanisme est donc prévu et encadré par la loi en ce qui concerne les baux commerciaux. S'agissant des baux professionnels, il y a lieu de se référer au droit commun des contrats qui rappelle à l'article 1224 du Code civil que la résolution peut résulter de « *l'application d'une clause résolutoire* ». La clause doit donc être prévue au bail et préciser de manière explicite les obligations auxquelles elle s'applique et les conditions de sa mise en œuvre.

Ainsi, si la clause résolutoire ne vise que le défaut de paiement des loyers, le bailleur ne pourra pas la mettre en œuvre pour un manquement du locataire à une autre de ses obligations, comme par exemple l'obligation d'exploiter ou de respecter la destination des locaux prévue au bail. Le bailleur doit donc apporter un soin tout particulier à la rédaction de la clause résolutoire, puisque son mécanisme est automatique et qu'il ne laisse aucun pouvoir d'appréciation au juge, sous réserve bien évidemment qu'il soit mis en œuvre de bonne foi par le bailleur.

En matière de baux commerciaux, la loi prévoit expressément

les conditions de la mise en œuvre de la clause résolutoire : il appartient au bailleur de délivrer un commandement délivré par un huissier de justice visant expressément cette clause et le manquement constaté, laissant au locataire un délai d'un mois pour y remédier. Si le locataire exécute les obligations visées par le commandement qui lui a été délivré dans le délai d'un mois qui lui était imparti, la clause résolutoire est réputée ne pas avoir joué. En revanche, si à l'expiration du délai d'un mois qui est laissé au locataire pour se mettre en conformité, celui-ci n'en a rien fait, le bailleur peut alors solliciter du juge des référés du tribunal judiciaire, territorialement compétent, de constater l'acquisition de la clause résolutoire.

Le juge n'aura alors aucun pouvoir d'appréciation et devra simplement vérifier que les obligations visées par le commandement n'ont pas été respectées par le locataire qui ne les a pas régularisées dans le délai d'un mois et il prononcera en conséquence, à l'expiration de ce délai, la résiliation du bail par acquisition de la clause résolutoire, à moins que le locataire n'en demande la suspension des effets moyennant un échéancier de règlement. Dans le cas où le juge fait droit à cette demande, la résolution du bail est suspendue pendant la durée de l'échéancier consenti, tant que celui-ci est respecté. S'il est intégralement respecté, la clause résolutoire sera supposée ne jamais avoir joué et le bail reprendra son cours normal. Dans le cas contraire, la résiliation sera immédiate et le locataire devra régler la totalité des sommes restant dues, sans qu'il soit nécessaire de revenir devant le juge.

La décision qui constate l'acquisition de la clause résolutoire prononce également l'expulsion du locataire, devenu occupant sans droit ni titre et sa condamnation au paiement de l'indemnité d'occupation depuis la date de résiliation du bail jusqu'à la libération effective des lieux, ainsi qu'au paiement des loyers impayés à raison desquels la procédure a été engagée.

L'ordonnance de référé est exécutoire de droit par provision, le bailleur pourra donc immédiatement, sauf octroi de délais, mettre en œuvre l'expulsion de son locataire et procéder au recouvrement des condamnations. Cette procédure est donc relativement simple mais ne peut s'appliquer qu'aux situations expressément prévues par la clause contractuelle. Cette procédure devra aussi être dénoncée aux créanciers bénéficiant d'inscriptions sur le fonds de commerce.

Combinaison avec une procédure collective

Le non-paiement des loyers est souvent le symptôme de graves difficultés financières du locataire qui pourra faire l'objet d'une procédure collective.

Les effets de la résiliation du bail pouvant être paralysés par le locataire (même une fois que la décision a été rendue) par l'ouverture à son profit d'une procédure collective, il est important d'agir rapidement en cas de défaut de paiement des loyers et donc de privilégier la procédure de constat d'acquisition des effets de la clause résolutoire. En effet, la décision prononçant la résiliation du bail n'est susceptible d'être exécutée que si elle résulte d'une décision passée en force de chose jugée, c'est-à-dire insusceptible d'un recours suspensif d'exécution, avant l'ouverture d'une procédure collective.

Si un jugement d'ouverture d'une procédure de redressement ou liquidation judiciaire intervient avant que la décision constatant la résiliation du bail ne soit passée en force de chose jugée, elle ne pourra pas être exécutée, ce qui se comprend parfaitement puisque le bail commercial est un des actifs principaux d'un fonds de commerce. Dans ce cas, le bailleur sera soumis aux règles de la procédure collective et devra déclarer sa créance antérieure au jugement d'ouverture, qui sera éventuellement payée conformément aux dispositions d'ordre public résultant du droit des procédures collectives, qui interdit le paiement des créances antérieures à compter de l'ouverture de la procédure ; seuls les loyers postérieurs au jugement d'ouverture, que le mandataire judicaire est tenu de régler s'il souhaite conserver le bénéfice du bail pour le redressement ou la cession de l'entreprise, peuvent bénéficier d'un paiement privilégié. Le bailleur se trouvera alors soumis aux nécessités de la procédure collective, notamment en cas de cession du droit au bail dans le cadre d'un plan de continuation ou d'un plan de cession, où le bailleur risque de se voir imposer un nouveau co-contractant.

Il est donc très important d'agir rapidement, dès les premiers impayés, pour obtenir dans les meilleurs délais une ordonnance constatant la résiliation du bail. La rapidité d'action est toujours un gage d'efficacité, pour le bailleur bien entendu, mais également pour le preneur, afin d'éviter un accroissement excessif de la dette locative et lui permettre le cas échéant de la régulariser.

RÉSIDENCES TOURISME, D'AFFAIRES,

RÉSIDENCES GÉRÉES… : LA CONCILIATION BAILLEURS-LOCATAIRES EST UN SUJET D'ACTUALITÉ

SCP GOBERT ET ASSOCIES

La crise du COVID a multiplié les impayés de loyers et de charges, et ce en dépit des clauses claires figurant sur les baux et malgré les assurances qu'ont ou auraient dû prendre les gestionnaires pour couvrir le risque d'impayé de loyer.

La situation des débiteurs locataires gestionnaires se manifeste par d'importantes tensions de trésorerie alléguées par ces donneurs à bail.

Certes, certains gestionnaires ont pour des raisons diverses procédé en totalité ou en partie au règlement des loyers.

Cependant, dans la plupart des cas, ces impayés sont surprenants car ces gestionnaires ont bénéficié de différentes aides (plans garantis par l'Etat, chômage partiel, reports d'échéances fiscales et sociales …).

La grande majorité des gestionnaires de résidences gérées considère les loyers comme la variable d'ajustement de la crise.

Ainsi, beaucoup de ces preneurs à bail cherchent à échapper aux poursuites de leurs créanciers bailleurs.

La méthode classique employée à cet égard par les gestionnaires consiste à demander des délais devant les Tribunaux, ou bien à se placer en sauvegarde ou en redressement judiciaire, etc

Dans ce dernier cas, le sort de ces gestionnaires devient plus compromis : en effet, les banques, les fournisseurs… ont notamment tendance à réduire l'accompagnement de ces clients. Ce qui ne fait qu'accentuer les difficultés…

C'est pourquoi le législateur a introduit dans le Code de commerce (art 611.6 et suivants) depuis plusieurs années la notion de procédure de conciliation.

Il s'agit en l'espèce, avec l'aide d'un conciliateur et d'avocats, de trouver une solution sous l'égide d'un Tribunal de commerce.

Toutefois, en période COVID, ce type de procédure de conciliation « in bonis » (c'est-à-dire sans procédure collective) trouve ses limites.

En effet, beaucoup de créanciers, eux-mêmes en difficulté, refusent de cesser les poursuites contre leur débiteur qui s'est placé en conciliation.

C'est pourquoi, en conciliation, anticipant en cela une directive de l'Union Européenne 2019/2023, actuellement non transposée, le gouvernement a pris une circulaire importante sur la suspension des poursuites.

Cette circulaire du 20 mai 2021, en son article 2, permet en effet, en conciliation, d'obtenir l'autorisation du Président du Tribunal de commerce de suspendre toute procédure d'un créancier quelconque tendant à obtenir le paiement de sommes ou à prendre des garanties.

Cette solution, en réalité, a probablement anticipé sur un dispositif de la circulaire susvisé (article 2) qui, sous contrôle d'une autorité judiciaire, prévoit la possibilité de bénéficier d'une suspension provisoire des poursuites d'une durée maximum de 10 mois.

Cette faculté de suspension n'est toutefois pas sans limite. Elle est effectivement contrôlée par les juges. La conciliation a donc, pendant une durée limitée de 10 mois, pour objet de trouver une solution entre créanciers et débiteurs. Le but est de résoudre les difficultés des entreprises avec leurs créanciers et de trouver un accord équilibré. Cette mesure a clairement pour but de préserver les entreprises, l'emploi…

En outre, dans le cas d'abandons de loyers par exemple, le plan de restructuration ne peut être arrêté si les concessions demandées aux créanciers sont de toute évidence moins favorables que ce que ceux-ci pourraient espérer d'une liquidation pure et simple de leur locataires (articles 49 et 52 de la directive).

En cas de désaccord des créanciers avec le plan de règlement des dettes, et donc d'échec de la conciliation, on retrouve là les situations classiques des procédures collectives, à savoir sauvegarde, redressement judiciaire…

Et dans ces situations, le sort des créanciers est généralement nettement moins favorable qu'en conciliation.

SQUATS DE LOGEMENTS :

UNE RÉGLEMENTATION TOUJOURS À LA TRAÎNE...

Nous évoquions dans nos colonnes les apports de la loi ASAP du 7 décembre 2020 dans le cadre de la lutte contre les squats de logement (mars 2021, page 26). Hélas, de nombreux témoignages démontrent que la règlementation actuelle comporte encore d'importantes failles. Une nette amélioration pourrait venir d'une proposition de loi défendue par la sénatrice Dominique Estrosi Sassone.

Frédéric Zumbiehl, juriste à l'UNPI

Les logements mis en vente laissés pour compte...

La loi ASAP du 7 décembre 2020 a amélioré la procédure administrative consistant à demander au préfet de déloger les squatteurs de domiciles (les résidences secondaires pouvant désormais être considérées comme des domiciles).

Il est cependant nécessaire de démontrer l'occupation illicite par les squatteurs. Cela constitue une première difficulté, puisque « *les occupants n'hésitent pas à effacer les traces d'effraction en changeant la serrure, à produire un contrat EDF à leur nom ou un faux bail* » (B.Vial-Dedroletti, Loyers et Copropriété n° 3, Mars 2021, alerte 22).

Une seconde difficulté, abondamment rapportée, concerne les locaux vidés de leurs meubles en prévision d'une vente : se prévalant d'une jurisprudence ancienne excluant qu'un local vacant puisse constituer un domicile, les préfets refusent d'intervenir. Un acheteur nous rapporte ainsi la mésaventure qu'il est en train de vivre. « *Avec mon conjoint, nous avions trouvé la maison de nos rêves sur la commune de Bagnolet (Seine-Saint-Denis), projet mis à mal à cause de squatteurs... Après notre promesse d'achat pour notre future résidence principale, la maison fut squattée par une famille frauduleuse et malgré la mise en place d'une procédure accélérée par l'avocate du fils de la propriétaire (propriétaire sous tutelle et placée en maison de retraite depuis peu), le sous-préfet de la Seine Saint Denis a émis, 20 jours après réception du courrier, la décision de ne pas expulser ces personnes parce que la maison était vidée de ses meubles pour la vente (chose pourtant logique !). La préfecture utilise les failles de la loi et l'arrêt du 15 février 1955 [ndlr : arrêt considérant qu'un local vide ne peut être considéré comme un domicile] pour ne pas aller dans le bon sens et la bienveillance.*

Je suis d'autant plus scandalisé par cette décision que la maison, qui constituait bien la résidence principale du propriétaire, devait être vendue pour payer son admission en EHPAD. Et, pour ajouter à notre indignation, j'ai appris que les occupants étaient connus des services de la préfecture pour faire l'objet d'un avis d'expulsion de leur ancien logement. Serial squatteurs qui agissent en toute impunité avec l'aval de la préfecture ?

De mon côté, en tant que citoyen, j'espère que la loi va changer et que les politiques arrêtent de mettre en opposition le droit au logement et le droit de propriété. Cela ne devrait jamais être opposé. Ces situations ne devraient pas exister dans un pays comme la France et je pense que l'opinion publique est très favorable à un changement de situation » (Anthony H., Paris).

L'échec d'une réforme via la loi « sécurité globale »

La proposition de loi « pour une sécurité globale préservant les libertés » contenait plusieurs dispositions renforçant la réglementation antisquat. La plupart ont été censurées par le Conseil constitutionnel avant sa promulgation (décision n° 2021-817 DC du 20 mai 2021). Exit notamment le triplement des peines applicables en cas de violation de domicile, la mesure ayant été introduite par un amendement sans lien avec la proposition de loi initiale. Elle pourra cependant revenir (voir ci-après la proposition de loi tendant à garantir le respect de la propriété immobilière contre le squat). Seule est maintenue la mesure consistant à imposer aux agents municipaux d'alerter la police judiciaire de tout squat de locaux d'activité et, si la PJ le demande, de retenir les squatteurs jusqu'à son arrivée. C'est un plus. Mais outre qu'elle ne concerne pas les logements, pas sûr que la mesure change beaucoup la donne.

Interview

Madame

Dominique Estrosi-Sassone,

Sénatrice des Alpes-Maritimes,

Auteur d'une proposition de loi tendant à garantir le respect de la propriété immobilière contre le squat

Qu'apporte de plus la proposition de loi que vous défendez pour résoudre le problème des squats ?

Ma proposition de loi est le résultat d'un long travail sénatorial. En effet, les squats de domicile sont une question ancienne qui doit être traitée de manière équilibrée et juste dans le respect de nos valeurs républicaines. Le squat de domicile et le déni de justice qui l'accompagne sont d'une violence extrême pour les victimes qui voient leur intimité violée, leur droit de propriété bafoué, la force l'emporter sur le respect de la loi.

Depuis de nombreuses années, des moyens juridiques ont été votés sans permettre de mettre fin aux squats de domicile et plus généralement de locaux d'habitation. Face à ce flou juridique, ma proposition de loi cherche à poursuivre trois objectifs :

- Mieux faire respecter la propriété privée et renforcer le droit de propriété : droit constitutionnel, inviolable et sacré.
- Améliorer l'efficacité des procédures.
- Punir plus sévèrement les squatteurs et ceux qui se rendent complices en cherchant à faciliter des squats.

L'affaire « Roland » à Toulouse, ou le squat de « Théoule-sur-Mer », qui ont défrayé la chronique, auraient-ils pu être évités si la loi que vous défendez était applicable ?

Le squat de Théoule-sur-Mer, l'affaire Roland à Toulouse et de très nombreuses autres affaires locales dont l'actualité quasi-hebdomadaire se fait l'écho témoignent qu'il faut agir. Ma proposition de loi est de nature à changer les choses et à porter des avancées concrètes pour tous les Français. Elle dissuade en effet plus fermement les squats de domicile et crée un délit autonome d'occupation illégale d'un immeuble. Elle vise à éviter que le squat ne devienne une voie pour faire valoir son droit au logement opposable et accélère la procédure de l'article 38 de la loi DALO par les préfets en réduisant le délai de décision à 24 heures, délai qui enclenche ensuite la procédure d'expulsion. Enfin, elle réprime ceux qui se rendent complices de squats en cherchant à les faciliter. Même si le risque zéro n'existe pas, je suis convaincue que ma proposition de loi, qui améliore l'efficacité des procédures, protège les victimes et punit les squatteurs plus fermement, devrait être de nature à mieux protéger la propriété privée et à mettre fin à un certain nombre de squats à travers toute la France.

Etes-vous confiante dans l'avenir de ce texte ?

Le Sénat a adopté un texte trouvant un juste équilibre entre le droit de propriété, la protection du domicile et le droit au logement et proposant des moyens juridiques pour protéger les victimes de squat sans pour autant rendre délictuelles des situations de détresse qui doivent trouver une issue sociale et non judiciaire.

Les débats enflammés en séance publique ont démontré que la gauche reste sur une position idéologique et très politique en opposant volontairement le droit de propriété au droit au logement. Or, je n'ai pas manqué de rappeler que le droit au logement n'est pas un droit au squat. Malheureusement, la proposition de loi aura peu de chance de prospérer ayant reçu un avis défavorable du Gouvernement. Je regrette vivement que la ministre du Logement ait balayé du revers de la main ce texte qui permet d'obtenir des avancées concrètes pour bon nombre de nos concitoyens. Une nouvelle fois, le Gouvernement n'a pas jugé bon de mettre en conformité sa parole : vouloir lutter plus efficacement contre les squats avec ses actes. En refusant cette proposition de loi et la poursuite de la navette parlementaire à l'Assemblée nationale, la ministre du Logement rate délibérément l'occasion de muscler les dispositifs antisquats.

LE PLACEMENT DES FONDS

DE LA COPROPRIÉTÉ SUR UN COMPTE RÉMUNÉRÉ

© ah_fotobox

Le syndic de copropriété assure la gestion comptable et financière du syndicat des copropriétaires. Pour cela il dispose de fonds provenant soit de cotisations résultant des appels de budgets de gestion courante, soit encore d'appels de fonds de travaux ou encore d'appels de fonds de provisions gros travaux. Des règles précises ont été édictées par la loi quant à la tenue bancaire de ces fonds.

Xavier Martin, juriste et consultant UNPI 31-09

En effet, il faut rappeler que le syndic est un mandataire du syndicat des copropriétaires et qu'il est donc appelé à gérer des fonds de tiers ce qui implique un niveau de sécurité maximal.

Il faut aussi souligner que le syndic professionnel doit être dépositaire d'une garantie financière dont le montant des fonds garantis est au moins égal à la totalité des sommes dont il a la charge des dépôts.

La gestion courante des fonds de la copropriété

Pour ce qui concerne la gestion courante des fonds de la copropriété, c'est-à-dire ceux provenant de la gestion de budget de dépenses courantes, les règles sont fixées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Ces dispositions chargent le syndic d'ouvrir dans l'établissement bancaire de son choix un compte séparé au nom du syndicat des copropriétaires pour y verser toutes les sommes des valeurs reçues pour le syndicat.

Ces dispositions sont d'importance pour les raisons évoquées ci-dessus, à savoir qu'il s'agit de fonds de tiers, aussi le texte prévoit que leur méconnaissance emporterait la nullité de plein droit du mandat du syndic à l'expiration d'un délai de trois mois suivant sa désignation.

Ce même texte précise que l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25, décider d'ouvrir ce compte dans un autre établissement bancaire de son choix.

Le choix de l'établissement est donc par principe fait par le syndic, mais par décision expresse il peut être décidé par l'assemblée générale. Dans la pratique, il peut être conflictuel que l'assemblée oblige le syndic à travailler avec un autre établissement bancaire que celui avec lequel il est habitué à travailler pour des raisons de normalisation des traitements de ses flux tels qu'il les aurait instaurés avec un établissement particulier.

S'agissant des provisions travaux

La loi ALUR du 23 mars 2014 a instauré de nouvelles obligations en copropriété et, dans la perspective de prévenir la problématique de l'habitat dégradé, elle a rendu obligatoire en copropriété la constitution d'une provision pour gros travaux.

L'article 14-2 de la loi précise que dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis au régime de la copropriété ayant plus de 5 ans le syndicat des copropriétaires doit obligatoirement constituer une provision travaux dont le montant annuel doit représenter un minimum de 5 % du budget prévisionnel.

Dès lors le syndicat se trouve progressivement pourvu d'épargne et cette trésorerie doit suivre un traitement bancaire particulier.

C'est à l'article 18-II qu'il est précisé que le syndic doit également ouvrir un compte bancaire séparé rémunéré au nom du syndicat. Et que sur ce compte seront versées les cotisations provenant du fonds travaux prévus à l'article 14-2.

Il est donc clair que toutes les copropriétés, dès lors qu'elles sont soumises à la constitution du fonds travaux, doivent être titulaires de deux comptes bancaires séparés : un compte de gestion courante et un compte rémunéré.

Le principe de cette dualité de compte se comprend dans la mesure où le législateur n'a pas voulu que le syndic puisse utiliser les fonds de travaux pour financer de la gestion courante.

Si le compte rémunéré reçoit obligatoirement les fonds travaux (article 14-2), rien n'interdit à ce que soient aussi placées sur le compte rémunéré d'autres valeurs, telles que par exemple des appels de fonds pour des travaux déterminés dont l'exécution ne serait pas prévue immédiatement ou, aux mêmes conditions de non utilisation immédiate, une importante indemnité d'assurance ou une subvention. Il y a en effet dans ces cas tout intérêt à obtenir une rémunération sur ces trésoreries en attente.

Les intérêts

Une question subsidiaire se pose quant au sort des intérêts créditeurs. Le principe fixé par la loi (article 18-2) est que les intérêts sont définitivement acquis au syndicat. Cela signifie qu'ils restent en comptabilité de la copropriété. Par la suite, en application de l'article 35–1 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale pourra décider de l'affectation de ces intérêts produits par le placement. Elle pourra donc choisir de les conserver en comptabilité ou de les répartir à la faveur des copropriétaires.

La question souvent se singularise lorsque certains copropriétaires n'ont pas alimenté, pour cause d'impayés, leur quote-part dans les fonds travaux ou dans les travaux. Bénéficieront-ils des intérêts collectifs ?
La réponse est oui, les sommes appartiennent au syndicat et ils y ont les mêmes droits que les autres copropriétaires.

Quel type de compte bancaire ?

Le compte bancaire rémunéré doit prendre une forme autorisée pour un syndicat des copropriétaires. En effet, il faut rappeler que l'objet de la copropriété prévu à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 porte sur l'administration, l'entretien, la conservation et l'amélioration des immeubles mais qu'elle n'a pas vocation à prendre des risques monétaires ou financiers.

La loi du 1er juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation et l'article L221-3 du Code monétaire et financier prévoit que le livret A « *est ouvert aux personnes physiques, aux associations mentionnées au 5 de l'article 206 du code général des impôts, aux organismes d'habitation à loyer modéré et aux syndicats de copropriétaires.* »

Le plafond du livret A est modulé en deux niveaux en fonction de la taille de la copropriété (selon le décret n° 2020–93 du 5 février 2020) :

- pour les syndicats de copropriétaires dont le nombre de lots est inférieur ou égal à 100, le plafond est fixé à 76 500 €,
- pour les syndicats dont le nombre de lots est supérieur à 100, le plafond est fixé à 100 000 €.

L'Extranet

Enfin, rappelons les nouvelles dispositions du décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 pour augmenter encore la transparence bancaire en copropriété à l'endroit des syndics professionnels.
Ce décret indique que « *les relevés périodiques des comptes bancaires séparés* » doivent être mis à disposition des membres du conseil syndical dans l'espace en ligne sécurisé.
En pratique, le plus souvent pour satisfaire à cette obligation, les syndics de copropriété rattachent des liens à leurs Extranets pointant en direction des établissements des comptes bancaires avec des accès réservés pour les conseillers syndicaux.

par Arnaud Couvelard

BAIL D'HABITATION

Préavis réduit en cas de rupture conventionnelle de contrat

Mon locataire invoque une rupture conventionnelle du contrat de travail avec son employeur pour me donner congé avec un mois de préavis seulement. A-t-il raison ?

Selon l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989, « *lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois. Le délai de préavis est toutefois d'un mois (...) en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi* ».

Faut-il assimiler une rupture conventionnelle de contrat de travail à une « *perte d'emploi* » ? Par exemple, la démission ou l'abandon de poste ne sont pas considérés comme des « *pertes d'emploi* » au sens de la loi de 1989 (Réponse ministérielle n°14710 : JOAN Q, 4 mai 1987, p. 2589)

La possibilité d'une rupture conventionnelle du contrat de travail a été instaurée par la loi n° 2008-596 du 25 juin 2008.

Dans une réponse ministérielle de 2010, le ministère du Logement indiquait qu'« *en cas de rupture conventionnelle du contrat de travail à durée indéterminée, le locataire qui donne congé bénéficie, sous réserve de l'interprétation des tribunaux de l'ordre judiciaire, d'un délai de préavis réduit à un mois. En effet, cette rupture conventionnelle du contrat de travail conduit à une perte d'emploi, condition pour bénéficier d'un préavis réduit* » (n° 40307, JOAN du 16 mars 2010, p. 3128). Cette réponse était donc donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux.

En 2016, la Cour de cassation a confirmé qu'une rupture conventionnelle du contrat de travail constituait une perte d'emploi au sens de l'article 15 de la loi de 1989 : « *ayant exactement retenu que la rupture conventionnelle du contrat de travail constituait une perte d'emploi au sens de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 et permettait au locataire de bénéficier d'un délai de préavis d'un mois, le tribunal d'instance en a déduit, à bon droit, que la bailleresse devait restituer une somme correspondant à deux mois de loyer indûment perçus au titre du préavis* » (3ème civ., 9 juin 2016, n° 15-15175).

Votre locataire peut donc bénéficier d'un préavis réduit à un mois.

A noter : s'agissant d'une perte d'emploi, le congé doit être donné à une date suffisamment proche de l'événement justifiant le préavis réduit : « *pour que subsiste un lien de causalité entre la perte de l'emploi et le congé de nature à justifier un délai de préavis réduit à un mois, celui-ci doit être délivré à une date suffisamment proche* » (CA Paris, 6ème ch. C, 2 octobre 1995, « Bernard c/ Delagrave »).

© oka

COPROPRIÉTÉ

Notification de la vente d'un lot de copropriété au syndic

Dans une « *Question Réponse* » parue le mois dernier[1], vous indiquez que l'acquéreur d'un lot ne devient copropriétaire au regard du syndicat des copropriétaires que lorsque la mutation a été notifiée au syndic. Qui est chargé de cette notification et dans quel délai ?

© Richard Villalon

L'article 6 du décret du 17 mars 1967 précise : « *Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.*

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu et, sous réserve de leur accord exprès, l'adresse électronique de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu aux deuxième et troisième alinéas de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 (...) ».

Ainsi, le syndic doit être informé des changements de propriétaires ou des démembrements de propriété affectant les lots afin qu'il puisse tenir à jour la liste des copropriétaires (notamment pour convoquer les bonnes personnes aux assemblées générales).

Comme le précise l'article 6 du décret de 1967, cette notification doit être faite « sans délai » après l'établissement de l'acte de vente soit par les parties, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit, le cas échéant, par l'avocat.

Dans la plupart des cas, c'est le notaire chargé de la vente qui notifie la vente au syndic immédiatement après la passation de l'acte authentique. Conformément à l'article 64 du décret de 1967, cette notification doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception[2].

Etant donné que cette situation peut être préjudiciable à l'acheteur ou au vendeur, le notaire doit procéder à une notification immédiate et systématique de la vente, après en avoir averti les parties afin qu'elles ne procèdent pas de leur côté à cette notification.

Selon la Cour de cassation, « *seule la notification d'une mutation opérée selon le formalisme prévu par les dispositions du décret [de 1967] rend cette mutation opposable au syndicat des copropriétaires* » (3ème civ., n° 98-14409, 22 mars 2000).

Par conséquent, tant que la notification n'a pas été faite, l'ancien propriétaire conserve sa qualité à l'égard du syndicat des copropriétaires et il peut donc légitimement être convoqué à l'assemblée générale (Cass., 3ème civ., 26 septembre 2007, n° 06-16.394) et assigné en paiement des charges (Cass., 3ème civ., 22 octobre 2015, nos 14-11.029 et 14-12.987).

A noter : il ne faut pas confondre cette notification avec l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965[3] qui permet au syndic de former opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par l'ancien copropriétaire.

1- Voir pages 36 et 37 : « *Répartition des dépenses de travaux entre le vendeur et l'acheteur* ».

2- Ou éventuellement par voie électronique (voir l'article 64-2 du décret de 1967).

3- « *Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire (...)* ».

COPROPRIÉTÉ

Convocation et notification des procès-verbaux d'assemblée générale

Sous quelle forme doivent-être notifiés aux copropriétaires la convocation à l'assemblée générale et le procès-verbal ?

• Selon l'article 64 du décret du 17 mars 1967 : « *Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 susvisée et le présent décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.*

Toutefois, la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 ci-dessus peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement. »

La convocation des copropriétaires aux assemblées générales doit donc se faire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par remise contre récépissé ou émargement. Elle peut également être notifiée par voie électronique en cas d'accord exprès du copropriétaire[4].

A noter : des règles spéciales existent pour les petites copropriétés, comme la possibilité d'adopter certaines décisions à l'unanimité via une simple consultation écrite ou à l'occasion d'une réunion informelle[5].

• Aux termes de l'article 18 du décret de 1967 : « *Le délai prévu au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée à chacun des copropriétaires opposants ou défaillants.* »

La notification des procès-verbaux d'assemblée doit donc être faite en principe aux seuls copropriétaires opposants (c'est-à-dire les copropriétaires qui ont voté contre une ou plusieurs décisions) ou défaillants (c'est-à-dire les copropriétaires absents et non représentés[6]).

Même si cet article 18 ne le précise pas, la notification doit également être faite aux copropriétaires abstentionnistes qui ont formulé des réserves précises car certaines juridictions leur reconnaissent le droit de contester la décision de l'assemblée générale (notamment CA Paris, 23ème ch. B, 8 novembre 2001, « Durieux c/ Boudet et a. » : le copropriétaire abstentionniste peut contester une décision s'il démontre au moment du vote « *une réelle opposition à l'adoption de la résolution* »).

Selon un arrêt de cassation, « *il appartient au syndic de faire la preuve de l'accomplissement des formalités qui lui incombent légalement* » et notamment la preuve que la notification a bien été effectuée (Cass., 3ème civ., n° 02-16571, 21 janvier 2004).

La notification des procès-verbaux d'assemblée doit être faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou, sous réserve de l'accord du copropriétaire, par voie électronique[7]. Quant aux copropriétaires non opposants, non défaillants, non abstentionnistes ayant formulé des réserves, la remise n'est pas obligatoire, même s'il s'agit d'une pratique courante des syndics ; étant donné son caractère facultatif, elle peut se faire par tous moyens (lettre simple, dépôt dans la boîte aux lettres par exemple).

4- Article 42-1 de la loi de 1965, article 65 du décret de 1967.

5- Pour plus de précisions, voir les numéros de décembre 2019 (hors-série copropriété, p. 38) et septembre 2020 (p. 12).

6- Concernant les votes par correspondance : « *Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution* » (article 17-1 A de la loi de 1965).

7- Article 42-1 de la loi de 1965, articles 64 et 65 du décret de 1967.

L'UNPI & vous

Les réponses que nous apportons, de manière rapide, le sont toujours sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux. Nous ne pouvons toutefois pas répondre aux questions personnelles et conseillons de vous adresser à votre Chambre syndicale de propriétaires et copropriétaires qui est la plus à même d'apporter la réponse adaptée à votre cas.

Retrouvez les coordonnées de votre Chambre syndicale sur www.unpi.org, rubrique « Réseau UNPI »

L'UNPI ET LES RÉSEAUX SOCIAUX

Suivez l'UNPI sur Facebook, Twitter, Youtube et Linkedin pour **rester** connecté **quotidiennement** à l'**actualité juridique et immobilière**

@unpinationale

02.06.2021 - #PierreHautus : « Avec **#Clameur** nous avons une analyse très fine, très poussée et comparative qui nous permet de nous démarquer par rapport à d'autres observatoires qui n'observent que les annonces. » lors de la présentation du nouveau **#Clameur** - Conférence de presse 01/06/21 **#observatoiredesloyers**

01.06.2021 - PÉTITION • +1 000 signataires • Un grand merci pour votre mobilisation !

Continuons cette belle lancée, signez ici : **www.unpi.org**

@UNPI_FR

@DemersonUNPI - 02.06.2021

📍 Le 01/07/21 les **#bailleurs** pourront enfin déposer leur dossier.
@UNPI_FR @PierreHautus

@DemersonUNPI - 07.06.2021

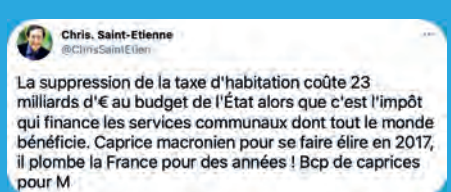
📍Avec **@Visale_fr** c'est 6 Millions de Français qui peuvent désormais bénéficier d'une garantie pour se loger.
📍 Opérationnel depuis le 4 juin. C'est une très bonne chose. **@UNPI_FR**

@PierreHautus - 03.06.2021

Il manque globalement beaucoup de représentants de beaucoup de corps intermédiaires …. **@UNPI_FR**

@PierreHautus - 26.05.2021

La suppression de la TH coûte (ra) 23 milliards aux Français … propriétaires **@francoisbaroin @UNPI_FR @BrunoLeMaire @irefeurope @contribuables**
Un recentrage injuste sur 60% des contribuables



Chaîne Youtube : @UNPI

« Taxe foncière : pourquoi ça pose problème ? »
(Pierre Hautus, Directeur général de l'UNPI dans l'émission La Vie Immo (BFM Business - 17 mai 2021)

« Les collectivités locales ont beaucoup augmenté les taxes foncières ces dernières années. Ce que nous avons dit dès le départ c'est de faire attention, de ne pas recentrer les impôts sur 60% des Français parce que cela va coincer. Que veut le gourvernement ? Que les collectivités locales fassent des économies. Elles pèsent sur les collectivités territoriales en retirant une partie de leur levier fiscale pour qu'elles fassent des coupes budgétaires. »

Pierre Hautus, Directeur général de l'UNPI

L'UNPI ET LES RÉSEAUX SOCIAUX

Suivez l'UNPI sur Facebook, Twitter, Youtube et Linkedin pour **rester** connecté **quotidiennement** à l'**actualité juridique et immobilière**

@unpinationale

03.06.2021 - « Le temps pendant lequel les expulsions peuvent avoir lieu va d'ailleurs être très réduit cette année, les **#propriétaires** vont devoir agir vite. » **@LeMonde**

18.05.2021 - #PierreHautus : « Aujourd'hui le **#propriétaire** a 0 loyer qui rentre. Il doit payer son emprunt et ses charges. Un certain nombre d'aides ont été mises en place mais ce n'est pas suffisant » au sujet des **#résidencesdetourisme**. **#CedricDe-coeur @BFMBusiness**

@UNPI_FR

@DemersonUNPI - 13.06.2021

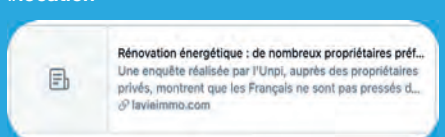
Des fois, il peut être sage d'écouter les associations ne serait-ce que quelques minutes. L'échange est toujours profitable. **@UNPI_FR @PierreHautus**

@UNPI_FR - 27.05.2021

⚠ APPEL À TEMOINS ⚠
L'amélioration de la loi vous a-t-elle permis de récupérer plus rapidement votre bien squatté ❓
Nous avons été contactés par des journalistes ayant des difficultés à recueillir des témoignages de #proprios qui ont bénéficié des nouvelles dispositions sur le squat.
✉ **Contactez-nous : webunpi@unpi.fr**

@UNPI_FR - 19.05.2021

@PierreHautus : « Il faut faire très attention, notamment sur le parc locatif privé, à ne pas détruire de l'offre. » **@bfmbusiness #rénovationénergétique #location**



@PierreHautus - 20.05.2021

Le squat n'est pas tant un problème de pénalisation qu'un problème d'application de la loi et de prise en charge des squatteurs. Les lieux sont la plupart du temps dégradés, ce qui double le caractère inacceptable de la situation. **@Dominiq_Estrosi #droitdepropriété @UNPI_FR**

Chaine Youtube : @UNPI

Résidences services : Christophe Demerson, Président de l'UNPI, s'exprime ! (*18 mai 2021*)

« Plusieurs points sont importants et retiennent notre attention :

- Il faut une transparence sur les aides perçues,
- Les dossiers doivent être traités résidence par résidence,
- La saisonnalité doit être impérativement prise en compte,
- Et enfin, le gouvernement a fixé à 50% de baisse du chiffre d'affaires le seuil vers lequel pouvait se déclencher l'aide, nous pensons qu'il faudrait ramener ce chiffre à 30%. »

Christophe Demerson, Président de l'UNPI

Aymeric CREGUT
Directeur Division Génie thermique d'ACCEO Group, Bureau d'études en bâtiment

Systèmes CVC[1] : comment optimiser le contrat, maîtriser la maintenance et réduire les charges ?

L'installation de production de chaud et/ou froid est un organe vital dans un bâtiment. Elle représente souvent jusqu'à 50% des charges, entre l'achat, la maintenance et l'énergie.

Le contrat d'entretien d'une chaufferie est obligatoire. Il s'appuie en droit public sur le guide des clauses techniques des marchés d'exploitation de chauffage, mais en droit privé il est souvent établi par le prestataire. Il peut comprendre la maintenance de base, la fourniture en énergie, la garantie totale des installations (l'engagement de procéder au remplacement à l'identique de tout matériel obsolète sans supplément de prix) et/ou le financement des gros travaux de rénovation ou de mise en conformité. Il existe également de nombreux types de contrats tous plus différents les uns que les autres (prestation et forfait, forfait, température, comptage, combustible et prestation). **Chaque contrat peut contenir ses spécificités et ses clauses particulières. Ils en deviennent souvent opaques et complexes et pas toujours à l'avantage du ou des propriétaires.**

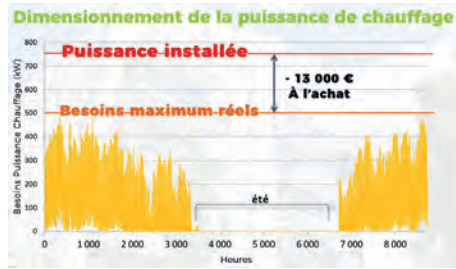
Ce qui entraîne des installations de production insuffisamment entretenues, qui se dégradent et dont les effets pas toujours visibles sont dans le temps néfastes pour les occupants en termes de qualité du service (inconfort : trop chaud, trop froid, différences de températures, surconsommation, casse prématurée de matériel, ...).

Problèmes qui viennent souvent des mêmes causes : de l'air qui se piège dans les installations et génère des processus de corrosion, de l'eau non traitée qui attaque les métaux, un système d'expansion déficient qui entraine des appoints d'eau non maitrisés et une installation qui se déséquilibre totalement. On peut également citer de mauvais fonctionnements de la production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) qui génèrent un entartrage avec des processus de corrosion, des développements bactériens de type légionelle...

ADAPTEZ VOTRE INSTALLATION À VOS BESOINS

Première chose à faire si vous êtes en phase d'installation ou de remplacement, assurez-vous du bon dimensionnement de votre installation. Chaque bâtiment a des besoins énergétiques différents. Adapter précisément l'installation de chauffage collectif à ces besoins est donc essentiel, c'est ce que l'on appelle le dimensionnement.

Une chaudière surdimensionnée répondra aux besoins du bâtiment mais coûtera plus cher à l'achat. Sa maintenance et son fonctionnement quotidien seront aussi plus onéreux. A contrario une chaudière sous dimensionnée ne permettra pas de répondre aux besoins du bâtiment et des occupants ou fonctionnera en surrégime, ce qui entraînera des coûts de maintenance et/ou de réparation plus élevés.



ADAPTEZ UN MAXIMUM VOTRE CONTRAT À L'EXISTANT

Ensuite, à la négociation du contrat de maintenance, **il faut se demander si ce marché est adapté aux besoins du bâtiment et à la typologie des installations.** Pour cela, un Audit Technique CVC peut vous aider à connaitre les éléments techniques de l'installation et leur état. Ce qui est indispensable pour choisir le bon contrat et son contenu. Ce qu'il faut inclure et ce qui n'est pas nécessaire.

La deuxième chose à faire sera de **s'interroger sur la durée du contrat et celle de sa reconduction tacite**. En effet, il n'est pas rare de voir certains contrats longs ayant une reconduction tacite d'une durée totale équivalente à celle du contrat initial. Il faut savoir que la loi indique qu'aucun contrat de suivi d'installation CVC conclu ou reconduit, même tacitement, ne peut dépasser les 16 ans sans être remis en concurrence. Nous vous conseillons une durée entre 5 et 8 ans en fonction du type de contrat choisi. La reconduction tacite si elle ne peut pas être évitée doit être réduite au strict minimum.

PRÉVOYEZ DES CLAUSES DE PROTECTION ET D'INTÉRESSEMENT

Dans le cas d'une renégociation ou de l'établissement d'un nouveau contrat, il est toujours préférable de faire inclure certaines clauses qui vous permettront d'apprécier le travail du prestataire et de l'inciter à tirer le meilleur de votre installation. Voici une liste de quelques clauses que nous considérons comme primordiales.

1- Chauffage, ventilation, climatisation

La clause d'intéressement

Elle permet de fixer des objectifs de consommation et de partager les gains ou les surcoûts obtenus par rapport à cet objectif entre l'exploitant et le/les propriétaire(s) du bâtiment. Cette clause incite le prestataire à optimiser les équipements et à maitriser au mieux les dépenses d'énergie afin de maximiser les gains énergétiques et financiers.

Le principe : si la quantité d'énergie consommée est inférieure à la quantité d'énergie prévue alors nous conseillons une répartition des gains de 1/3 pour le prestataire et 2/3 pour son client. Dans le cas inverse, la répartition des pertes sera de 2/3 pour le prestataire et 1/3 pour son client. Il faudra toujours penser à indexer les quantités d'énergie sur la base des DJU (Degrés Jours Unifiés[2]) de l'année.

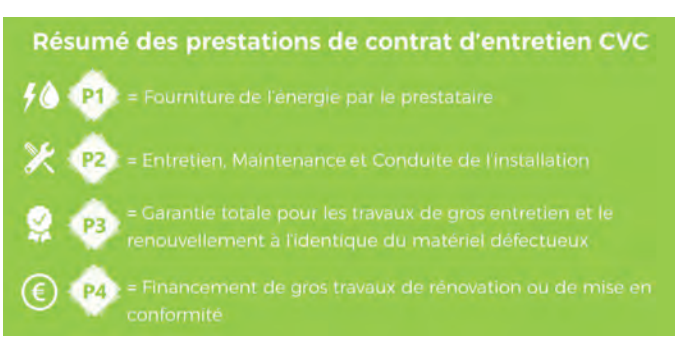
La clause de pénalité

Elle permet d'encadrer les points de dérives possibles des différents types de rémunération. Pour cela elle doit toujours être basée sur des faits mesurables, comme par exemple le nombre de visites du prestataire, les délais d'intervention en cas de panne etc. Ces pénalités engageront le prestataire vis-à-vis de son client et peuvent aller d'une simple amende, pour le non-respect d'un point du contrat, jusqu'à des pénalités de l'ordre de 5 à 12% du montant du contrat, pour des manquements plus importants.

La clause de transparence

Elle impose la remise d'un rapport annuel d'exploitation qui permet de conserver une visibilité sur l'ensemble des actions menées ou prévues par le prestataire et en cas de P3 de maitriser le budget provisionné. Ce rapport simplifiera le suivi de la prestation en vous donnant une vision globale des actions menées et prévues ce qui vous permettra de challenger le prestataire si besoin.

Il existe plusieurs types de contrats accordant aux prestataires un périmètre d'action plus ou moins large. Les différents types de contrats sont répartis en fonction des principales prestations qu'ils contiennent. On parlera de prestations P1, P2, P3, P4.



SUIVEZ LA MAINTENANCE RÉALISÉE

Outre une bonne connaissance de votre bâtiment, de vos installations et votre contrat, nous vous conseillons également d'assurer un suivi régulier des prestations réalisées. En effet, même si vous disposez d'un bon contrat, le suivi peut dériver. Une veille régulière vous permettra non seulement de challenger votre prestataire mais également d'échanger avec lui sur les changements ayant lieu dans le bâtiment et pouvant entrainer des modifications de réglages améliorant la performance de votre installation.

Faites des points réguliers, vérifiez ce qui est fait et ce qui ne l'est pas, comprenez pourquoi et challengez votre prestataire. Le bon fonctionnement et la performance des systèmes CVC sont souvent une histoire d'échanges, de partage, de challenges et d'objectifs.

Assurez-vous que le périmètre d'action de l'exploitant et les pièces couvertes par le contrat de maintenance sont précisément listés.

Dans son guide dédié, l'observatoire économique de l'achat public (OEAP) détaille de façon exhaustive ce que doit prévoir ce type de contrat.

Vérifiez régulièrement quelques indicateurs clés :

- Le nombre et l'espacement des visites réalisés : 8 à 12 visites par an doivent être réalisées,
- La température de l'eau : la loi impose que la température de l'ECS soit comprise entre 55°C et 60°C en sortie de production avec un minimum fixé à 50°C en tout point du réseau.
- L'entartrage du réseau : vérifier régulièrement l'état de l'échangeur et faites procéder à des opérations d'entretien systématiques.

CONCLUSION

En définitive, pour optimiser la gestion de son chauffage collectif, il est impératif de bien cadrer et adapter son contrat avant de contrôler sa bonne exécution.

Pour cela il est possible de suivre soi-même son prestataire exploitant en s'appuyant notamment sur les conseils et outils partagés par l'ADEME ou de se faire assister par un Bureau d'études Assistant à Maîtrise d'Ouvrage spécialisé en Chauffage (AMO Chauffage).

Les 4 grandes missions de l'AMO sont :

- le contrôle et le suivi des consommations ;
- éviter et limiter les dérives de consommations ;
- analyser les prestations du contrat et les devis ;
- assister le MO dans la rédaction de son contrat.

ACCEO, bureau d'études et d'ingénierie en bâtiments. *www.acceo.eu*

2- Le degré jour unifié (DJU) est la différence entre la température extérieure et une température de référence qui permet de réaliser des estimations de consommations d'énergie thermique pour maintenir un bâtiment confortable en proportion de la rigueur de l'hiver ou de la chaleur de l'été.

PETITES ANNONCES

ACHAT / VENTE IMMEUBLES DE RAPPORT

ROUBAIX – Immeuble reconditionné et mis aux norme AV. 5 LOTS Grand studio – 2F2-1F3- Location en cours. Cave 33m², compteurs individuels, intertraves-garage 2 roues. Prix 335.000€- Tél. : 06 09 63 54 38.

MONTLUCON. (03) A vendre immeuble de 23 logements et grand local commercial située au cœur du centre-ville de MONTLUCON.
Quartier en plein développement, résidence avec vue sur le Cher et à proximité des Centres Commerciaux et de l'artère principale. Les logements sont loués meublés et entièrement équipés. Excellent taux d'occupation > à 95% - Rentabilité d'environ 9%. Renseignements et visites au : 06 10 05 52 23

MONTLUCON. (03) A vendre pour investisseur : Ancienne usine d'une surface de 3400 m². Idéal pour projet de réalisation de 13 à 15 appartements de type loft ! Possibilité de réalisation d'une cour ouverte en intérieure et de parking privé.
Cet immeuble est situé au centre-ville de MONTLUCON, proche des rives du Cher et de la gare SNCF.
Prix de vente : 180 000 € (53€/m²)
Dossier et plans sur demande par mail : aubergerfranck@hotmail.com
Tél. : 06 10 05 52 23

MONTLUCON. (03) A vendre bel immeuble de rapport emplacement numéro 1 au cœur du centre-ville de Montluçon (03). Cette résidence est composée de 10 logements tous meublés et équipés (LMP ou LMNP), tous sont entièrement refait à neuf et équipés de cuisines américaines.
Chauffage gaz collectif, menuiseries aluminium et double vitrage avec volet roulant électrique. Mobilier de qualité. Aucun travaux à prévoir. Rentabilité environ 9%. Prix 621000€. Informations et visites au 06 10 05 52 23. Demande envoi dossier par mail : aubergerfranck@hotmail.fr

VENTES OFFRES

RARE VERCORS (38)- Bâtisse saine xixe expo.S/O, classée au patrimoine-label remarquable. Habitation 360m² sur 3 niveaux. Terrain 6000m². Gîte et évènement ponctuel. Revenus locatifs. Grand potentiel- Nature protégée. Contact 06 88 72 09 90.

VEND dans petite ville calme et Bourgeoise de la dordogne, maison année 60, 80m² habitable plusieurs salon 80 m² peut faire deux logements, situé près centre commercial, travaux électrique à rénover. Prix 110.000€ Tél. : 05 56 08 60 89 à BORDEAUX.

AUTRES LOCATIONS

LECTOURE (32700)– LOUE 2 T2- Tout confort + terrasse + jardin. Secteur Marquisat. Tél. : 05 62 28 29 36.

LOCATIONS SAISONNIERES

CASSIS (13) à louer appartement T1 classé 3 étoiles au calme, sans vis-à-vis, au 1er et dernier étage d'un petit bâtiment dans jolie résidence sécurisée, arborée, vue mer, parking privé, 3 couchage, cuisine américaine entièrement équipée, salle de bains WC indépendant. Prix de 450 à 600€ la semaine. Tél. : 06 15 15 21 05

LOMBIERES 588° LOUE T2 tout confort, maison mitoyenne très calme, 2ème étage sans vis-à-, vue bucolique, cuisine parfaitement équipée et salon au Sud, chambre lits jumeaux 90 x 200 motorisés, douche 80 x 100, linge fourni, WIFI, commerces 300 m, chien et fumeur acceptés. SEMAINE 230€ tout compris. Tél. : 03 29 38 61 83

PORTIRAGNE PLAGE (34420) résidence sécurisée avec piscines chauffée et animations enfant, maison 3 chambres, garage, terrasse. Equipée pour 5/6 personnes, 300m de la plage. Photos sur demande 500 à 1200€ par semaine. Très bon état. Tél. : 06 29 97 29 58.

DIVERS

GMAT COURTAGE, groupement d'artisans depuis 2005, vous permet de réaliser tous vos travaux de rénovation ou construction sans stress et dépenses inutiles (assurances décennale et civile, références, adhésion à une charte qualité, respect des délais). Nous intervenons sur Paris et région parisienne pour les particuliers ou entreprises. Tél. : 01 55 90 65 37/ 06 68 02 00 06. E-mail : contact@gmat-courtage.fr – site internet : http://www.gmat-courtage.fr.

EXPERT IMMOBILIER en valeur vénale, agréé par le C.N.E. n° 101833. Expertise vos biens (en région parisienne), pour ISF, donations, successions, séparations, etc. Vous accompagne pour un achat immobilier avec une double compétence :
- Estimation des travaux (30 ans d'expérience dans la rénovation de l'habitat)
- Expertise vénale.
Un avis complètement indépendant pour des arguments de négociation. Jean-Yves REYNAUD. 01 48 71 92 11 ou 06 60 29 06 36 jeany-ves.reynaud@free.fr – site internet : https://www.expert-immo-reynaud.fr

RECHERCHE POUR LE COMPTE DE 800 INVESTISSEURS (foncières, scpi, sci, fonds de pensions français et étrangers, investisseurs privés....) des immeubles de rapport, des murs de boutique, des opérations de marchands de biens. Contact : 06 52 15 65 75.
Mail : yazid@lexpertdesmursco.fr

Comment passer votre annonce ?

☐ Votre annonce de 5 lignes pour **25 € TTC**
☐ 2 passages pour **40 € TTC**

Merci de nous faire parvenir votre annonce au plus tard le 10 de chaque mois pour une parution dans le numéro du mois suivant

Pour toute annonce supérieure à 5 lignes, merci de nous consulter au 01 44 11 32 40. Merci d'adresser ce texte à :
25 millions de Propriétaires - 11, quai Anatole-France - 75007 Paris

Merci de cocher la rubrique dans laquelle vous souhaitez faire paraître votre annonce :

☐ Ventes offres ☐ Achats ventes immeubles de rapport ☐ Locaux commerciaux ou industriels
☐ Locations saisonnières ☐ Autres locations ☐ Terrains ☐ Viagers ☐ Divers

_____

_____

_____

_____

_____

À remplir obligatoirement

Je soussigné :

NOM : _____ Prénom : _____

Signature :

• déclare sur l'honneur que les renseignements portés sur ce bulletin sont exacts et ne sont entachés d'aucune erreur ou omission de caractère trompeur,
• prends note que les annonces relatives à la mise en vente ou à la location d'un bien immobilier doivent obligatoirement comporter la lettre correspondant au classement énergétique du bien.

Indice du coût de la construction (ICC)

ICC 4e T 2020 = 1795		INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4e T 1953	Annuelles	Trien-nales	Sur 9 ans
2012	1er trimestre	1617	+4,05	+7,58	+36,69
	2e trimestre	1666	+4,58	+11,21	+38,60
	3e trimestre	1648	+1,48	+9,72	+36,99
	4e trimestre	1639	+0,06	+8,76	+35,01
2013	1er trimestre	1646	+1,79	+9,15	+34,37
	2e trimestre	1637	- 1,74	+7,91	+29,20
	3e trimestre	1612	- 2,18	+6,05	+26,73
	4e trimestre	1615	- 1,46	+5,35	+27,27
2014	1er trimestre	1648	+0,12	+6,05	+29,76
	2e trimestre	1621	- 0,98	+1,76	+27,04
	3e trimestre	1627	+0,93	+0,18	+27,31
	4e trimestre	1625	+0,62	- 0,79	+22,00
2015	1er trimestre	1632	- 0,97	+0,93	+19,82
	2e trimestre	1614	- 0,43	- 3,12	+18,16
	3e trimestre	1608	- 1,17	- 2,43	+16,44
	4e trimestre	1629	+0,25	- 0,61	+15,86
2016	1er trimestre	1615	- 1,04	- 1,88	+16,61
	2e trimestre	1622	+0,50	- 0,91	+13,03
	3e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4e trimestre	1 645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1er trimestre	1 650	+2,17	+0,12	+10,22
	2e trimestre	1 664	+2,59	+2,65	+6,53
	3e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1er trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1er trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1er trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4e trimestre	1795*	+1,47	+7,68	+9,58

* Parution Insee 19/03/2021

IMPORTANT : la loi Pinel du 18 juin 2014 a supprimé la référence à l'ICC pour déterminer le loyer plafond au moment de la révision triennale légale ou du renouvellement du bail. Cette mesure concerne tous les baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 1er septembre 2014. Pour ces baux, et sauf à aller au-devant de complications lors de la révision triennale ou du renouvellement du bail, seul l'ILC ou l'ILAT (suivant l'activité exercée) doit donc être utilisé comme indice de référence.

Indice des loyers commerciaux (ILC)

Champ d'application : toutes les activités commerciales, y compris celles exercées par les artisans, peuvent bénéficier de l'ILC. Sont en revanche exclues du champ d'application les activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux, y compris les plates-formes logistiques, ainsi que les activités industrielles.

ILC 4e T 2020 = 115,79		ILC BASE 100 au 1er trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018	1er trimestre	111,87	+ 2,20 %	+ 3,28 %	+ 8,90 %
	2e trimestre	112,59	+ 2,35 %	+ 3,88 %	+ 10,33 %
	3e trimestre	113,45	+ 2,41 %	+ 4,68 %	+ 12,09 %
	4e trimestre	114,06	+ 2,45 %	+ 5,21 %	+ 12,85 %
2019	1er trimestre	114,64	+ 2,48 %	+ 5,76 %	+ 13,10 %
	2e trimestre	115,21	+ 2,33 %	+ 6,28 %	+ 13,14 %
	3e trimestre	115,60	+ 1,90 %	+ 6,48 %	+ 12,93 %
	4e trimestre	116,16	+ 1,84 %	+ 6,66 %	+ 12,86 %
2020	1er trimestre	116,23	+ 1,39 %	+ 6,18 %	+ 12,15 %
	2e trimestre	115,42	+ 0,18 %	+ 4,93 %	+ 10,51 %
	3e trimestre	115,70	+ 0,09 %	+ 4,44 %	+ 9,87 %
	4e trimestre	115,79*	- 0,32 %	+ 4,01 %	+ 8,95 %

* Parution Insee 19/03/2021

Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

Champ d'application : activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux, activités effectuées dans les plates-formes logistiques (y compris les entrepôts), activités industrielles, activités des professions libérales.

ILAT 4e T 2020 = 114,06		ILAT BASE 100 au 1er trimestre 2010	
		ILAT	Variation annuelle
2015	2e trimestre	107,86	+ 0,39 %
	3e trimestre	107,98	+ 0,33 %
	4e trimestre	108,16	+ 0,33 %
2016	1er trimestre	108,20	+ 0,47 %
	2e trimestre	108,41	+ 0,51 %
	3e trimestre	108,49	+ 0,66 %
	4e trimestre	108,94	+ 0,72 %
2017	1er trimestre	109,41	+ 1,12 %
	2e trimestre	109,89	+ 1,37 %
	3e trimestre	110,36	+ 1,54 %
	4e trimestre	110,88	+ 1,78 %

ILAT 4e T 2020 = 114,06		ILAT BASE 100 au 1er trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018	1er trimestre	111,45	+ 1,86 %	+ 3,49 %	+ 10,38 %
	2e trimestre	112,01	+ 1,93 %	+ 3,85 %	+ 11,46 %
	3e trimestre	112,74	+ 2,16 %	+ 4,41 %	+ 12,90 %
	4e trimestre	113,30	+ 2,18 %	+ 4,75 %	+ 13,57 %
2019	1er trimestre	113,88	+ 2,18 %	+ 5,25 %	+ 13,88 %
	2e trimestre	114,47	+ 2,20 %	+ 5,59 %	+ 14,00 %
	3e trimestre	114,85	+ 1,87 %	+ 5,67 %	+ 13,89 %
	4e trimestre	115,43	+ 1,88 %	+ 5,96 %	+ 13,94 %
2020	1er trimestre	115,53	+ 1,45 %	+ 5,59 %	+ 13,31 %
	2e trimestre	114,33	- 0,12 %	+ 4,04 %	+ 11,28 %
	3e trimestre	114,23	- 0,54 %	+ 3,51 %	+ 10,22 %
	4e trimestre	114,06*	-1,19 %	+ 2,87 %	+ 9,04 %

* Parution Insee 19/03/2021

Indice de référence des loyers - IRL « nouvelle version »

POUR L'INDEXATION DES LOYERS D'HABITATION À COMPTER DU 10 FÉVRIER 2008

Cet indice concerne les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989 (c'est-à-dire essentiellement les locations à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale), les locations meublées, les bâtiments d'habitation loués dans le cadre de baux ruraux (article L. 411-11 du Code rural) et les loyers relevant de la location-accession à la propriété (article 7 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984). Cet indice est publié chaque trimestre par l'Insee.

IRL 1er T 2021 = 130,69	1er TRIMESTRE		2e TRIMESTRE		3e TRIMESTRE		4e TRIMESTRE	
	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle
2017	125,90	+ 0,51 %	126,19	+ 0,75 %	126,46	+ 0,90 %	126,82	+ 1,05 %
2018	127,22	+ 1,05 %	127,77	+ 1,25 %	128,45	+ 1,57 %	129,03	+ 1,74 %
2019	129,38	+ 1,70 %	129,72	+1,53%	129,99	+ 1,20 %	130,26	+ 0,95 %
2020	130,57	+ 0,92 %	130,57	+0,66%	130,59	+ 0,46 %	130,52	+0,20%
2021	130,69*	+ 0,09 %						

* Parution Insee 15/04/2021

Indice mensuel des prix à la consommation*

(HORS TABAC, MÉNAGES URBAINS DONT LE CHEF EST OUVRIER OU EMPLOYÉ, BASE 2015)

Indice mensuel des prix 05/2021 = 105,01

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01							

* En janvier 2016, l'indice des prix à la consommation a changé d'année de référence (base 100 en 2015).

Indice bâtiment national BT 01*

BT01 03/2021 = 116,1

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	108,0	108,3	108,5	108,7	109,0	109,0	109,2	109,5	109,5	109,7	109,7	109,7
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
2021	114,4	115,2	116,1									

* Nouvelle valeur, base 100 en 2010

Indice

FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT BASE 1 EN 1941

Depuis le 1er juillet 1983, le versement destiné aux transports en commun a été étendu à toute l'Île-de-France. En conséquence, la FFB ne publie plus qu'une seule valeur, prenant en compte l'incidence de ce versement. Le cœfficient de raccordement avec valeur applicable aux départements dans lesquels le versement destiné aux transports en commun n'était pas pris en compte est de 0,995.

2018	4e T	988,2
2019	1er T	993,5
	2e T	994,5
	3e T	994,2
	4e T	994,3
2020	1er T	995,1
	2e T	995,2
	3e T	996,8
	4e T	1000,5
2021	1er T	1022,3

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 21 décembre 2020 (JO du 26 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1er semestre 2021, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas.

Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels).

Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule : montant dû X taux annuel valable pour le semestre X jours de retard dans ce semestre / 365 jours.

Débiteur	Créancier	Type de taux
Particulier	Particulier	3,14 %
Professionnel	Particulier	3,14 %
Professionnel	Professionnel	0,79 %
Particulier	Professionnel	0,79 %

Particulier : personne physique n'agissant pas pour des besoins professionnels.
Professionnel : tous les autres cas.

Salaires et divers : nouveau calcul du salaire brut des salariés de la branche des gardiens et employés d'immeubles.

© Simon Coste

Depuis la publication des avenants 88, 88 bis et 92 (J.O. du 6 mai 2017), le salaire brut conventionnel se calcule de la manière suivante (applicable depuis la paye de juin 2017) :

(coefficient hiérarchique X valeur du point) + valeur fixe.

Ce calcul tient compte de la pesée des postes effectuée par le syndic de l'immeuble dont dépendent les salariés, pesée qui devait être effectuée pour fin février 2016.

Cette pesée des postes de travail plus proche de la réalité a défini un nouveau coefficient hiérarchique pour les salariés. Les nouveaux coefficients hiérarchiques s'échelonnent de 580 à 705. Ces deux valeurs sont théoriques, le premier niveau réel de la nouvelle classification étant de 583 (soit quatre échelons « a » et un échelon « b » généralement en « technicité »).

Une fois le nouveau coefficient hiérarchique défini, il y a lieu de le multiplier par la valeur du point qui correspond à sa catégorie.

Depuis la publication au Journal Officiel, le 22 juillet 2020, de l'avenant 100, les valeurs sont :

- **Catégorie A (employé d'immeuble - temps de travail en heures) : 1,3266 €.**
- **Catégorie B (gardien d'immeuble - grille de travail en UV) : 1,5567 €.**

Enfin, à ce premier calcul, il y a lieu d'ajouter la **valeur fixe conventionnelle de 770 €** (avenant 100).

Cet avenant salaire prévoit la rétroactivité de l'augmentation des salaires au 1er avril 2020.

- **Salaire en nature logement (au m²) :**

Catégorie 1 : 3,211 € ; catégorie 2 : 2,535 € ; catégorie 3 : 1,872 €.

Cette évaluation ne peut toutefois être inférieure à 71,20 € si une seule pièce (ou 38,10 € par pièce si plusieurs pièces).

- **Salaire en nature électricité, gaz, chauffage, eau chaude :**

0,1605 € le kWh tarif EDF (électricité verte) à compter du 1er janvier 2020.

- **Prime de tri sélectif** : l'avenant 100 a rappelé les modalités d'attribution et de rétribution de la prime de tri sélectif. En effet certaines communes ont développé ce tri en multipliant les bacs de collecte. Il a donc été rappelé que la prime n'est pas attribuée en fonction du nombre de bacs mais bien en fonction de l'activité générale que constitue la collecte sélective. Il a également été rappelé que conventionnellement (à l'exception des Alpes Maritimes où un avenant départemental impose le paiement de la prime de tri sélectif aux employés de cat. A) cette prime n'est pas due aux salariés de catégorie A.

Le montant de la prime a été revalorisé de la manière suivante : **1,15 € brut par lot principal** avec un **minimum de 23 €** et un **maximum de 184 €**.

- **Astreinte de nuit** : 155 €
- **Plafond de sécurité sociale année 2021** : 3 428 €.

Taux de l'usure

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1er AVRIL 2021 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU JO DU 26 MARS 2021

	Taux effectifs pratiqués au 1er T 2021 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1er avril 2021
PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS		
• **Prêts à taux variable**	1,90 %	2,53 %
• **Prêts relais**	2,29 %	3,05 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION		
• **Prêts d'un montant ≤ à 3 000 €***	15,80 %	21,07 %
• **Prêts d'un montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €***	7,43 %	9,91 %
• **Prêts d'un montant > à 6 000 €***	3,92 %	5,23 %

* Pour apprécier le caractère usuraire du taux effectif global d'un découvert en compte ou d'un prêt permanent, le montant à prendre en considération est celui du crédit effectivement utilisé.

Loi de 1948 : les loyers au 1er juillet 2020

Le décret n° 2020-1339 du 3 novembre 2020 (Journal Officiel du 4 novembre) a fixé les loyers relevant de la loi du 1er septembre 1948, **à compter du 1er juillet 2020 (effet rétroactif)**.

- **Les loyers relevant de la loi du 1er septembre 1948 sont augmentés de 0,92 % pour les catégories III A, III B, II A, II B et II C pour l'ensemble des communes, y compris celles situées dans le périmètre de l'agglomération parisienne.**

Pour rappel, la distinction entre la région parisienne et la province a été supprimée en 2010 et en 2019 les loyers avaient été augmentés de 1,70 %.

- Quant aux logements de la **catégorie IV**, ils ne subissent aucune augmentation.
- Pour les loyers au forfait (article 34 de la loi de 1948), le taux de majoration est fixé à 0,92 % (il était de 1,70 % l'année dernière).

Les communes concernées par ce décret sont les mêmes que celles visées par l'ancien décret (décret n° 2019-968 du 17 septembre 2019).
La liste des communes situées dans le périmètre de l'agglomération parisienne figure à l'annexe du décret.

	Agglomération parisienne	
	Prix de base de chacun des 10 premiers m² de surface corrigée	Prix de base des m² suivants
II A	12,57	7,45
II B	8,64	4,68
II C	6,62	3,54
III A	4,01	2,15
III B	2,37	1,24
IV	0,26	0,12

	Hors agglomération parisienne	
	Prix de base de chacun des 10 premiers m² de surface corrigée	Prix de base des m² suivants
II A	10,26	6,12
II B	7,07	3,85
II C	5,41	2,91
III A	3,28	1,82
III B	1,95	1,01
IV	0,26	0,12

Loi de 1948 : la sortie

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1er janvier 2021, les revenus nets imposables de l'année 2020 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau ci-dessous.

Nombre de personnes par foyer	Revenus nets Île-de-France	Revenus nets province
1 personne	40 631 €	30 473 €
2 personnes	49 583 €	37 187 €
3 personnes	58 535 €	43 902 €
4 personnes	67 488 €	50 616 €
Personne en +	+ 8 952 €	+ 6 714 €

RENTES VIAGÈRES

Les taux de majoration pour 2021

Un arrêté du 14 décembre 2020, publié au JORF du 19 décembre 2020 a fixé à 0,2 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2021. Ainsi les taux de majoration applicables en 2021 sont les suivants :

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux de majoration applicable
Avant le 1/08/1914	110 750,20
Du 1/08/1914 au 31/12/1918	63 245,50
Du 1/01/1919 au 31/12/1925	26 576,80
Du 1/01/1926 au 31/12/1938	16 261,80
Du 1/01/1939 au 31/08/1940	11 710,10
Du 1/09/1940 au 31/08/1944	7 090,20
Du 1/09/1944 au 31/12/1945	3 449,50
Années 1946, 1947, 1948	1 614,80
Années 1949, 1950, 1951	878,80
Années 1952 à 1958 incluse	640,60
Années 1959 à 1963 incluse	518,00
Années 1964 et 1965	484,90
Années 1966, 1967, 1968	457,30
Années 1969 et 1970	427,20
Années 1971, 1972 et 1973	370,80
Année 1974	259,80
Année 1975	240,20
Années 1976 et 1977	210,90
Année 1978	188,90
Année 1979	163,30
Année 1980	133,70
Année 1981	107,20
Année 1982	92,30
Année 1983	82,90
Année 1984	74,70
Année 1985	69,90
Année 1986	67,20
Année 1987	63,10
Année 1988	59,60
Année 1989	55,50
Année 1990	51,50
Année 1991	47,80
Année 1992	44,00
Année 1993	41,30
Année 1994	39,00
Année 1995	36,10
Année 1996	34,10
Année 1997	32,50
Année 1998	31,00
Année 1999	30,50
Année 2000	28,70
Année 2001	26,70
Année 2002	24,20
Année 2003	22,40
Année 2004	20,50
Année 2005	18,20
Année 2006	16,00
Année 2007	14,20
Année 2008	12,50
Année 2009	11,20
Année 2010	9,60
Année 2011	7,80
Année 2012	5,80
Année 2013	4,50
Année 2014	4,00
Année 2015	3,90
Année 2016	3,80
Année 2017	2,80
Année 2018	1,20
Année 2019	0,20

“Ralentir, enfin.
ET NE PENSER QU’À L’ESSENTIEL.”

**VENDEZ VOTRE BIEN LOCATIF
EN TOUTE SÉRÉNITÉ
AVEC PROJETLOCATIF**

PROJETLOCATIF

Le réseau national créé par des investisseurs pour les investisseurs

vendre@projetlocatif.fr 04 67 82 19 40 www.projetlocatif.fr/vendre

PROJETLOCATIF SAS - 10, Parc Club du Millénaire -1025, avenue Henri-Becquerel - 34 000 MONTPELLIER

Carte professionnelle n°CPI 3402 2018 000 024 821délivrée par CCI de l’Hérault