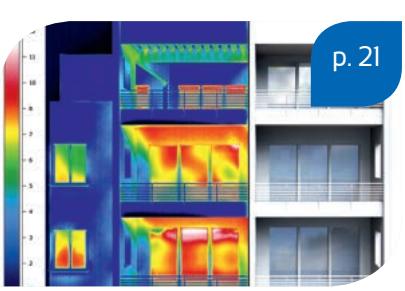
25 millions de propriétaires

REVUE DE L'UNPI • ISSN : 2102-0728 • Numéro 549 • Mars 2021 • 3,50 €

Dossier p. 13

Locations saisonnières, à quoi ressemblera « le monde de demain » ?



p. 21

Modification du dispositif MaprimeRénov'

p. 26

Victime de squats : amélioration des procédures existantes

p. 32

Baux commerciaux : la médiation et la crise sanitaire

DENIS LAPÔTRE

https:// www.vigieassurances.fr/

PARTENAIRE NATIONAL DE L'UNPI

Intervenant auprès de votre chambre syndicale

NOS DOMAINES D'INTERVENTION

HABITATION

Maison-Appartement
Local commercial
Bâtiment industriel

IMMEUBLE – 1€ le m²

Pno/Loi Alur à partir de 60€

Copropriétaire - Propriétaire
Syndic immobilier

Taux préférentiel à 2.30%

GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

- ✓ Loyers impayés pour votre locataire déjà mis en place OU à venir.
- ✓ Dégradations locatives
- ✓ Pas de délai de carence

PROTECTION JURIDIQUE

Propriétaire bailleur - 40€/lot

Appartement-Maison
Local commercial

ASSURANCE PRET

Renégociation ou futur projet

VOS INTERLOCUTEURS

Marie-José ROBERT
03.25.82.66.68
mjrobert@agence.generali.fr

06.83.34.38.89
dlapotre@agence.generali.fr

Audrey LAPÔTRE
03.25.82.66.67
alapotre@agence.generali.fr

édito

« Jurisprudence Roland » : un signal alarmant

Le droit de propriété est en danger dans la définition même du squat dans notre pays. Que le bien concerné soit une résidence principale, secondaire, un local vacant, un commerce ou un bureau, la loi ne s'applique pas de la même manière ; autant dire que c'est un encouragement au délit.

Comment un propriétaire, démuni face à l'inaction et aux lenteurs de l'administration, peut-il entendre que les sanctions qu'il encourt soient plus importantes à son encontre que pour le squatteur qui s'est installé chez lui ?

Le bon sens doit reprendre le dessus : le squat doit être durement sanctionné, dans son action mais aussi dans sa promotion.

Le Préfet, sur des critères d'appréciation parfois personnels, comme dans une actualité récente, n'ordonne pas toujours le concours de la force publique dans le cas d'un squat. Il légitime ainsi de facto les dégradations qui accompagnent - nous l'oublions trop souvent - quasi systématiquement l'occupation illégale d'un bien.

La « jurisprudence Roland », octogénaire dépossédé de son bien et sous les feux de l'actualité bien malgré lui est préoccupante même si le dénouement est heureux en l'espèce puisque les voisins lui ont permis de récupérer son logement.

L'Etat serait avisé de tenir compte rapidement de ce signal hautement symbolique.

Nous sommes dans un Etat de droit. La loi du plus fort ou du plus grand nombre n'a pas sa place dans le rapport à la propriété.

Les « défenseurs » du squat et ceux qui les manipulent ne s'y sont pas trompés. L'image est forte et ils manifestent déjà pour faire pression devant le bien concerné...

Des règles claires et efficaces permettront une bonne application de la loi, et une défense irrépressible de la propriété privée.

Les failles collectives ne doivent et ne peuvent reposer sur le propriétaire soudainement bien seul...

L'UNPI est hautement mobilisée sur ce sujet sensible.

La loi doit être appliquée effectivement et les décisions de justice doivent être suivies. Les Préfets et les Officiers de Police Judiciaire doivent recevoir des instructions claires.

Christophe Demerson, président de l'UNPI

@DemersonUNPI

UNPI UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS est membre de UIPI 1928 INTERNATIONAL UNION OF PROPERTY OWNERS

Abonnez-vous à

La meilleure information en matière d'immobilier

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

OFFRE DÉCOUVERTE 1 MOIS GRATUIT

Découvrez la version numérique

1. **allez sur** www.lapresseimmobiliere.com
2. **puis cliquez sur l'onglet** LE MAG **puis** OFFRE DÉCOUVERTE

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 contact@lapresseimmobiliere.com

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
LeFigaro.fr – Le Parisien – LeMonde.fr – Sud Ouest – Le Dauphiné
Par Elodie Pony

TRIBUNE LIBRE 9
Quand un bailleur social construit au doigt mouillé…
Par Jean-Michel Fraisse président de l'UNPI 19 Corrèze Brive

ACTUALITÉS 10
L'encadrement des loyers applicable dans de nouvelles communes en 2021 – Le régime des aides de l'Anah révisé – Prolongation de la trêve hivernale et annonces de la ministre – Réduction de consommation d'énergie dans les bâtiments tertiaires

L'UNPI EN ACTIONS 12
Résidences de tourisme gérées : propriétaires en danger !

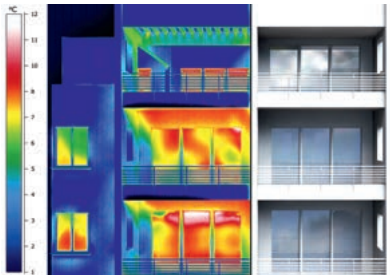
DOSSIER 13
Locations saisonnières, à quoi ressemblera « le monde de demain » ?
Par Laurent Grosclaude

HABITER 21
Modification du dispositif MaPrimeRénov' à compter du 1er janvier 2021
Par Livia Broche

Habitat indigne : nouvelles règles pour 2021
Par Bertrand Desjuzeur

Victimes de squats : amélioration des procédures existantes
Par Frédéric Zumbiehl

LOUER 30
Expulsions locatives : la trêve hivernale est prolongée mais les propriétaires sont indemnisés
Par Frédéric Zumbiehl



Baux commerciaux : les MARD et la crise sanitaire
Interview de Me Annabelle LE MAILLOT, Me Pierre-Benoit VERMANDE et Jean Pinsolle UNPI Grand Paris

Les diagnostics techniques obligatoires à produire par le bailleur pour un bien bâti
Par Arnaud Couvelard

QUESTIONS REPONSES 37
Adaptation des règles applicables aux assemblées générales pendant la crise sanitaire
Sanction du non-respect de l'interdiction du cumul « caution / assurance loyers impayés »
Par Arnaud Couvelard

RADIO IMMO 39
25 millions de propriétaires

UNPI ET RÉSEAUX SOCIAUX 40

FICHE ÉCO-ÉNERGIE 41
Gestion et entretien des réseaux d'eau sanitaire
Par Pascal Deleuze

PETITES ANNONCES 43

INDICES 44

Dans le prochain numéro, notre dossier :
Votre déclaration de revenus fonciers

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**: Livia broche, Arnaud Couvelard, Pascal Deleuze, Bertrand Desjuzeur, Laurent Grosclaude, 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 : Mars 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 FIGARO.fr

9 février 2021

Le coup de gueule des propriétaires d'appartements de montagne

Loyers impayés des résidences de tourisme, acte 2. En décembre dernier, plusieurs centaines de petits propriétaires ont lancé une action en justice contre Pierre & Vacances qui refuse de payer son loyer. Bis repetita deux mois plus tard. Les vacances d'hiver ont débuté le week-end dernier mais les Français risquent de bouder les stations de ski avec l'annonce de la fermeture des remontées mécaniques. Conséquence : les 648 résidences de tourisme de montagne devraient rester largement vides.

Une situation dramatique pour plusieurs centaines de propriétaires qui continuent de payer leurs crédits immobiliers, leurs taxes foncières, leurs charges voire leurs travaux. « *Malgré des tentatives de conciliation, les loyers et les charges restent impayés. Cela place ces propriétaires dans des impasses de trésorerie parfois dramatiques* », déplore Jacques Gobert, avocat et expert-conseil de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI).

Une solution courant mars ?

Pour y remédier, la fédération réclame le paiement immédiat des loyers grâce à la hausse du fonds de solidarité.

Si l'UNPI « reste ouverte au dialogue », elle n'exclut pas que des actions judiciaires soient engagées. « *Les propriétaires ne sont pas responsables de la décision du gouvernement de fermeture administrative des services et commerces des stations de montagne* », martèle Christophe Demerson, Président de l'UNPI.

Le Parisien INTERNET

7 février 2021

Investissement immobilier : à la montagne, le désarroi des petits propriétaires

A cause de la crise, les exploitants des 648 résidences gérées à la montagne ne versent plus les loyers depuis des mois. L'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI) réclame un rehaussement du fonds de solidarité pour qu'ils puissent les payer.

Depuis l'annonce de la fermeture des remontées mécaniques à cause de la crise sanitaire, les annulations s'enchaînent et le secteur s'affole. En première ligne : les 648 résidences de tourisme de montagne, qui anticipent une perte de 85 % de leur chiffre d'affaires sur la saison. Voilà plusieurs mois que les propriétaires de ces 44 000 appartements proposés aux touristes, via des résidences gérées, rencontrent des difficultés à percevoir les loyers censés être versés chaque trimestre par des exploitants comme Pierre & Vacances, Odalys, CGH ou encore le groupe Lagrange. Une mésaventure partagée également par les propriétaires de cottages dans les Center Parcs.

« *Depuis novembre, nous avons eu de nombreuses réclamations de la part de centaines d'adhérents,* assure Pierre Hautus, le directeur de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI). *Les gestionnaires, qui ont certes une dette locative importante, mettent la pression et ne payent plus les loyers.* »

Le Monde.fr

12 janvier 2021

Augmentations de loyer interdites pour les logements énergivores

Plus question, pour un propriétaire, de relever le loyer d'un logement consommant beaucoup d'énergie, s'il est situé dans une grande ville : c'est interdit depuis le 1er janvier. Et d'autres mesures doivent entrer en vigueur.

L'étau se resserre autour des propriétaires louant des logements très consommateurs d'énergie. Depuis le 1er janvier 2021, il leur est en effet interdit d'augmenter le loyer entre deux locataires, si le logement est étiqueté F ou G par un diagnostic de performance énergétique (DPE), et ce dans les zones dites « tendues », c'est-à-dire les communes de vingt-huit agglomérations où la demande de logements est la plus forte.

Aucune dérogation n'est désormais possible alors qu'en 2020, les propriétaires bailleurs pouvaient encore réajuster le loyer s'ils réalisaient des travaux représentant, en coût, la moitié de la dernière année de loyer.

« *Même si les propriétaires comprennent l'importance des économies d'énergie, ces mesures sont complexes et ils risquent de ne pas les appliquer en espérant ne pas être contrôlés* », reconnaît Pierre Hautus, Directeur général de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI). « *D'autres, en copropriété, souhaiteront agir mais seront tributaires des décisions prises par l'assemblée générale de leur immeuble.* »

PRESSE RÉGIONALE

SUD OUEST 2 février 2021

Les propriétaires veulent « être entendus »

Claudine Labadie-Poudenx détaille les actions de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers.

Pour respecter les mesures sanitaires en vigueur, l'antenne landaise de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI 40) a reporté les réunions de son conseil d'administration et les conférences mensuelles qu'elle proposait à Dax, à Mont-de-Marsan et à la Maison des associations de Saint-Paul-lès-Dax. Elle n'en reste pas moins déterminée, en continuant d'assurer des permanences deux fois par semaine, notamment pour apporter des informations sur le financement des travaux de rénovation énergétique des logements. Précisions avec Claudine Labadie-Poudenx, la présidente de la Chambre départementale.

Comment se déroulent les permanences de l'UNPI 40 ?

Claudine Labadie-Poudenx - Ces rendez-vous, qui sont organisés dans le plus strict respect des gestes barrières, ne sont pas des consultations juridiques au sens strict du terme. Il s'agit d'orientations générales qui permettent de décanter et de résoudre certaines situations. Que ce soit pour un litige locatif impayé, une résiliation de bail, un problème de copropriété ou de voisinage... Nous avons un rôle d'informations concernant les loyers d'habitation et les loyers commerciaux. Il y a des règles à respecter. Les conflits naissent souvent par méconnaissances des textes ou à cause de problèmes relationnels. La plupart du temps, nous arrivons à les résoudre à l'amiable.

Quelles sont les attentes des propriétaires immobiliers ?

Ils veulent avant tout être entendus. Notre mission est de les défendre et de les informer. L'UNPI se bat également pour la préservation des petits commerces. La crise sanitaire sans précédent les frappe de plein fouet, pourtant, ils sont les acteurs essentiels de la revitalisation des centres-villes. Ils sont un enjeu pour l'économie, pour l'habitat, mais aussi pour la défense du vivre ensemble et de la citoyenneté.

Comment les rénovations énergétiques des logements sont-elles encouragées ?

Nous sommes très sollicités par MaPrimeRénov', la principale aide à la rénovation énergétique de l'État. Nous faisons œuvre pédagogique en rappelant qu'elle est ouverte à l'ensemble des propriétaires et copropriétaires, quels que soient leurs revenus, qu'ils occupent leur logement ou qu'ils le mettent en location. L'aide est calculée en fonction des revenus des ménages (création de quatre profils différents : bleu, jaune, violet et rose) et du gain écologique des travaux. MaPrimeRénov' propose également des bonus pour les rénovations globales plus ambitieuses, qui permettent de sortir le logement de l'état de passoire thermique.

le dauphiné 22 janvier 2021

L'Union des propriétaires isérois a de (sérieux) doutes

« *Grâce à l'observatoire local des loyers de la région grenobloise, on a enfin des données neutres et fiables* », se félicite Jérôme Aubreton, président de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers 38 (UNPI 38). Mais aussitôt il souligne : « *Depuis qu'il existe, l'observatoire montre une stabilité des loyers* », une « *situation conforme à ce qu'il se passe dans d'autres grandes villes de France* », note la directrice, Céline Hartmann.

Céline Hartmann poursuit : « *Un des arguments pour la mise en place de l'encadrement des loyers «loi ELAN» dans la région grenobloise, c'est de dire qu'il sera un outil de régulation pour maîtriser la hausse des loyers. Hausse qui n'existe pas depuis la mise en place de l'observatoire. Par ailleurs, cette mesure ne prend pas en compte l'état des copropriétés, la performance énergétique, ni les charges : ce sont des angles morts importants. On risque donc de voir des propriétaires moins investir, moins rénover.* »

Si l'UNPI « *demandera sans ambiguïté aux propriétaires de respecter la réglementation* », Jérôme Aubreton s'inquiète : « *Le taux de logements neufs en chantier de 2014 à 2019 sur l'agglomération grenobloise, c'est une baisse de 25 %. La Métropole représente 35 % des habitants et 28 % des mises en chantier. Automatiquement, quand il y a pénurie de logements, que se passe-t-il ? Les loyers augmentent. La Métropole mène ainsi une politique parfaite pour rester sur des loyers élevés. On ne peut pas penser à réguler l'évolution des loyers sans régler le problème de déficit de logements.* »

www.lapresseimmobiliere.com

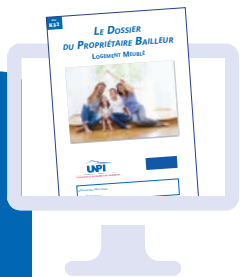
Gérez vos biens immobiliers sur notre boutique en ligne, grâce à des baux et formulaires clairs, pratiques et fiables.

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.lapresseimmobiliere.com • 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)	9,60 €						
67	Liste des réparations locatives et charges récupérables	3,00 €						
						TOTAL * Frais de port inclus		

Coordonnées

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

Mme ❑ 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

Jean-Michel Dufraisse,
président de l'UNPI 19 Corrèze-Brive

Quand un bailleur social construit au doigt mouillé...

Deux articles parus le 23 septembre 2020 et le 28 janvier 2021 dans *La Montagne*, notre quotidien régional, ont relaté la faillite astronomique et hallucinante de l'Office HLM Brive Habitat. Un trou de 100 millions d'euros pour ce bailleur social qui gère 3600 logements dans une agglomération qui compte environ 107000 habitants !

Ce n'est certes pas faute d'avoir averti les autorités, aussi bien lors de rencontres diverses que par des courriers répétés au Maire, Préfet, Président du Conseil départemental, Sous-préfet, et même au directeur de l'Office HLM. Nous dénoncions systématiquement auprès d'eux le risque de crise grave que nous voyions venir face à la politique d'investissement en constructions neuves programmées de manière incohérente et irresponsable, face entre autres à la vacance locative générale qui touchait déjà plus de 4000 logements à Brive, dont une bonne partie déjà en logements sociaux. Et pourtant, l'office et d'autres acteurs HLM continuaient encore de construire des logements HLM « de qualité » qui avaient du mal à trouver des locataires sociaux, mais pénalisant fortement la location privée. Bien sûr on se référait aux 20 ou 25 % de la loi ALUR, ce à quoi nous opposions le rapport de la Cour des Comptes de 2012, précisant que 75 % des logements sociaux étaient construits dans des secteurs où il n'y avait aucun besoin, et dont Brive faisait partie... !

Bref, et malheureusement, nos craintes se révélèrent bien fondées quand, au mois de septembre 2020, on apprenait par la presse régionale l'existence d'un trou de 100 millions d'euros dans la caisse des HLM de Brive Habitat ! Nous avons pensé immédiatement à une erreur de chiffre. 100 millions d'euros pour une petite structure d'une ville de moins de 50000 habitants ? Un déficit d'1 million d'euros aurait été déjà un gros trou, un déficit de 10 millions un trou énorme, mais 100 millions, quel gouffre ! Comment peut-on en arriver là ? Laxisme, incompétence, et surtout une politique d'investissement anarchique et irréfléchie, que nous dénoncions depuis plusieurs années, expliquent pour nous cet échec massif. Ce sont peu ou prou les mêmes conclusions que celles du journaliste de *La Montagne*, qui cite un énième rapport de la Chambre régionale des comptes. Dans un encadré intitulé « l'histoire agitée de Brive Habitat », les difficultés de l'Office étaient résumées ainsi : taux de vacance important, impayés de loyers hors normes, dégringolade foncière, et surtout politique d'investissement trop ambitieuse.

Le maire de Brive, Frédéric Soulier a toutefois souligné son intention de participer activement au redressement de l'Office via le regroupement de plusieurs offices locaux : « *il s'agit d'avoir un opérateur public capable d'apporter des solutions intelligentes pour continuer à faire du logement social, nous y veillerons* » ! Et de plus, on pouvait lire dans le dernier article du 28 janvier 2021 la déclaration de la Présidente de l'Union régionale HLM de la Nouvelle-Aquitaine, Mme Muriel Boulmier, aux termes de laquelle « *il faut anticiper sur un besoin croissant de logements sociaux* » !

Ils n'ont donc rien compris et surtout rien retenu, et pourtant la preuve en a été donnée par une ardoise particulièrement lourde (100 millions d'euros), due en grande partie à une politique d'investissement inappropriée et irresponsable ! On marche vraiment sur la tête... A quand le nouveau drame ? Ah non, c'est vrai, tant qu'il y aura des propriétaires pour éponger les dettes via leur taxe foncière, ça ira...

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

Pour recevoir toute l'actualité de l'UNPI, **inscrivez-vous à la newsletter !**
www.unpi.org

L'encadrement des loyers applicable dans de nouvelles communes en 2021

Le dispositif d'encadrement des loyers issu de la loi ELAN (article 140), qui concerne pour l'instant les villes de Paris et Lille, va être étendu à d'autres territoires. Ainsi, selon le décret n°2020-1619 du 17 décembre 2020, ce dispositif est également mis en place sur l'intégralité du territoire de l'établissement public territorial Plaine Commune [1], sachant que pour être applicable ce texte nécessite encore un arrêté préfectoral (ce dernier devrait paraître en mars pour une mise en œuvre effective de l'encadrement des loyers à Plaine Commune en juin 2021). De nombreuses autres communes ont fait savoir qu'elles étaient candidates à l'encadrement des loyers, comme Lyon, Bordeaux, Montpellier ou Grenoble (là encore, pour que ce dispositif soit applicable dans ces villes, un décret et un arrêté préfectoral devront être pris).

37 millions de logements en France hors Mayotte au 1er janvier 2020
Source : Insee

23% C'est la part du parc de résidences principales détenue par des bailleurs privés
Source : Insee

1- La Plaine Commune regroupe 9 villes : Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse.

Le régime des aides de l'Anah révisé

Agence nationale de l'habitat Anah

Un décret du 28 décembre 2020 (n° 2020-1750) modifie les articles R. 321-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Le champ des bénéficiaires des aides en faveur des travaux de rénovation énergétique des immeubles en copropriété est élargi au bénéfice de tous les syndicats de copropriétaires. Les copropriétés n'ont plus à présenter de signes de fragilité sur le plan technique, financier, social ou juridique. Une délibération du Conseil d'administration de l'Anah du 2 décembre 2020 précise le régime de MaPrimeRénov' Copropriétés applicable aux syndicats de copropriétaires pour des travaux de rénovation globale, qu'elles se situent en secteur diffus ou programmé et qu'elles présentent ou non des signes de fragilité. Pour un projet de travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 % justifié par une évaluation énergétique, le syndicat des copropriétaires peut bénéficier d'une aide plafonnée à 25 % du montant HT des travaux subventionnables, pris en compte dans la limite d'un plafond de 15 000 € par logement. L'attribution de l'aide est conditionnée par l'accompagnement de la copropriété par un opérateur assurant une prestation à maîtrise d'ouvrage (AMO). Les travaux d'amélioration de la performance énergétique doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE ».

Prolongation de la trêve hivernale et annonces de la ministre

Face à l'ampleur de la crise sanitaire, Emmanuelle Wargon, ministre du Logement, a annoncé, le 2 février, le prolongement de la trêve hivernale du 31 mars au 31 mai 2021 afin de maintenir dans leur logement les personnes menacées d'expulsion locative. Dans le même temps, elle annonce que les propriétaires seront indemnisés (cf. ordonnance n°2021-141 du 10 février 2021. Voir p. 30). La ministre reprend également les principales recommandations du rapport de Nicolas Démoulin, député, sur la prévention des expulsions locatives :
-en sortie de trêve, il s'agira d'échelonner les expulsions avec concours de la force publique

pour maintenir les personnes fragiles dans leur logement, en indemnisant systématiquement les bailleurs publics ou privés. Quand les expulsions ne pourront être empêchées, une solution de relogement ou a minima d'hébergement sera systématiquement proposée aux locataires expulsés.
-de manière plus structurelle, la ministre a annoncé une réforme de la procédure de prévention des expulsions, permettant d'agir le plus tôt possible en réalisant les diagnostics sociaux au stade du commandement de payer et non plus comme aujourd'hui au stade de l'assignation en justice. Le rôle des huissiers sera renforcé, de même que celui des gardiens d'immeuble pour faciliter le dialogue avec les habitants et améliorer le repérage des personnes en difficulté. Enfin, la ministre a engagé une simplification et une harmonisation de l'action de l'Etat avec une meilleure coordination des actions de prévention avec les collectivités territoriales porteuses des fonds de solidarité logement.

Réduction de consommation d'énergie dans les bâtiments tertiaires

Un arrêté fixe les modalités d'application de l'obligation d'actions de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments à usage tertiaire. Il complète le décret du 23 juillet 2019. Il définit les objectifs exprimés en valeurs absolues pour la première décennie (horizon 2030) de plusieurs catégories d'activités et il complète le contenu des annexes nécessaires à l'application du dispositif Eco Energie Tertiaire.
(*Arrêté du 24 novembre 2020 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, JO du 17 janvier, n°29*).

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS !

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 amené à VENDRE UN BIEN. Or vous restez attaché 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**.

Actrices majeures de la création 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 & ASSOCIES 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 : .....

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

01/02/2021

Résidences de tourisme gérées : propriétaires en danger !

L'UNPI – 25 Millions de propriétaires s'engage dans la défense des propriétaires de résidences de tourisme.

De nombreux propriétaires sont venus prendre conseil et alerter la Fédération UNPI sur les pratiques de leur gestionnaire de résidences de tourisme gérées et sur les loyers dus. Ils dénoncent l'absence de transparence des comptes de gestion des résidences et l'avalanche d'argumentations juridiques organisée par certains gestionnaires de résidences.

Enfin, au-delà du recouvrement des dettes locatives, l'UNPI – 25 Millions de Propriétaires souhaite revoir la transparence de ce dispositif d'investissement pour que le développement économique souhaité et souhaitable des différents lieux de villégiature français ne s'organise pas au détriment de la propriété et des propriétaires privés.

Les propriétaires ne peuvent assurer seuls la préservation de l'activité économique de la montagne. Pendant ce temps, les crédits, les taxes foncières, les charges et les travaux demeurent exigibles.

Jacques GOBERT, avocat et expert-conseil de *l'UNPI – 25 Millions de Propriétaires* explique : « *malgré des tentatives de concertations systématiques avec leurs preneurs, les loyers et les charges restent impayées. Cela place ces propriétaires qui ont permis à la montagne de se développer dans des impasses de trésorerie parfois dramatiques* ».

Christophe DEMERSON, Président de *l'UNPI – 25 Millions de Propriétaires* a indiqué :

« *Notre Fédération a vocation à défendre tous les types de propriété immobilière. Si la question des locaux commerciaux nous a beaucoup animé ces derniers mois pour préserver l'investissement et les compléments de revenus des petits propriétaires, la crise sanitaire a aussi intensifié les pratiques illégitimes d'annulation unilatérale de loyers. Certains gestionnaires de résidences de tourisme ont ainsi profité de la situation pour s'affranchir de la dette locative latente, mais aussi remettre en question durablement les loyers à venir. Les petits propriétaires qui ont investi en pensant sécuriser leurs loyers à long terme se trouvent dans une situation très déséquilibrée face à ces professionnels.*

Les propriétaires ne sont pas responsables de la décision du gouvernement de fermeture administrative des services et commerces des stations de montagne. La question se pose par ailleurs dans d'autres territoires.

Si des actions judiciaires seront engagées par les propriétaires avec notre soutien, la Fédération reste ouverte au dialogue ».

Dans le cadre de nos discussions avec le Gouvernement, nous demandons :

- Le paiement des loyers aux propriétaires par les gestionnaires grâce au rehaussement de l'aide du fonds de solidarité ;
- L'ouverture de l'accès à ce fonds de solidarité aux propriétaires de locations touristiques sous régime LMNP et LMP ;
- D'intensifier le dispositif de Crédit d'impôt à 50% pour les propriétaires de résidences gérées qui seraient en réelles difficultés de gestion pour 3 mois de loyers glissants
- De renforcer les obligations de communication des comptes de gestion des résidences gérées, par référence au plan comptable ;
- Restaurer l'accès au juge pour les parties, après une phase préalable de concertation/conciliation et ce, dans un délai raisonnable ;
- De revoir le dispositif d'investissement en résidences gérées, notamment l'information complète du futur investisseur, afin de préserver durablement les investissements des propriétaires et donc le développement économique des territoires touristiques.

L'UNPI – 25 Millions de Propriétaires est force de proposition.

© tunachi7

LOCATIONS SAISONNIÈRES,

À QUOI RESSEMBLERA « LE MONDE DE DEMAIN » ?

Après avoir rappelé le cadre juridique et fiscal des locations saisonnières, les lignes qui suivent tenteront de répondre à plusieurs questions :

- faut-il encore investir dans les locations saisonnières ?
- faut-il changer son fusil d'épaule et basculer vers des locations de longue durée ?
- quels sont les scénarios du marché pour 2021 ou 2022 ?

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

En 2018, François et Solène ont investi 130 000 € dans un appartement situé le long du chenal des Sables-d'Olonne en Vendée. Ce jeune couple de bordelais voit dans cette acquisition une belle opportunité à la fois pour leurs vieux jours et pour leurs enfants. Mais sur le court terme ils se sont dit qu'il serait possible de le louer de manière saisonnière par le biais d'une plateforme Internet (ils ont eu récemment des demandes liées au départ du Vendée Globe...) et d'en profiter pour eux et leur famille quelques semaines par an. L'explosion du phénomène Airbnb leur donnait raison... il y a deux ans.

Nul besoin de rappeler ce qui frappe la planète entière depuis plus d'un an et que personne n'avait prévu, mais les conséquences sont aujourd'hui sévères ! La France, premier pays touristique au plan mondial a vu sa fréquentation s'effondrer et les perspectives de reprise sont encore lointaines et surtout incertaines. Frontières fermées, interdictions de déplacement internes, arrêtés d'interdiction des locations saisonnières, contraintes sanitaires croissantes, peur généralisée, crise économique... Les locations saisonnières pâtissent de la situation de même que toute l'industrie touristique.

Difficile de connaître l'ampleur réelle du phénomène mais les plateformes de réservation comme Airbnb, Booking ou encore Expedia avancent des taux d'occupation divisés par 10 entre 2019 et 2020, des baisses des tarifs avoisinant les 40 % en moyenne et bien entendu une hausse exponentielle des annulations. La relative embellie de l'été 2020 a permis aux Français et Européens de voyager dans l'hexagone, mais les touristes étrangers (chinois, américains, japonais...) sont restés chez eux. Et c'est également sans compter sur les exigences sanitaires liées à la rotation des locataires (linge de maison, désinfection en profondeur...).

Comme nombre d'acteurs économiques liés au tourisme, ceux de la location meublée saisonnière se retrouvent aujourd'hui à la croisée des chemins : persévérer dans ce marché et dans ce mode de rentabilisation de l'investissement, ou bien modifier la trajectoire. Mais cet arbitrage dépend très largement du scénario du futur proche... et ce dernier est loin de se dessiner clairement !

Le point sur le cadre juridique et fiscal des locations saisonnières en 2021

Cette question ayant déjà fait l'objet de plusieurs publications dans ce journal, nous rappellerons simplement les grandes lignes applicables autour de questions clés incluant les dernières réformes législatives et réglementaires.

Qu'est-ce qu'une location meublée saisonnière ?

La réglementation française reste à ce jour très éclatée et mériterait d'être simplifiée.

La loi ALUR du 24 mars 2014 s'est attachée à définir les notions de résidence principale et de meublé. Cette loi pose des principes importants. Ainsi si l'on loue un logement non meublé (nu) plus de 8 mois par an à un locataire, ce logement devient sa résidence principale et la location est soumise à la loi du 6 juillet 1989. Si le logement est meublé et toujours occupé à titre de résidence principale par le locataire, c'est également la loi du 6 juillet 1989 qui va s'appliquer mais le régime locatif est un peu plus souple que le régime des locations nues, notamment du point de vue de la durée du bail.

Aucun des deux régimes qui précèdent n'est applicable aux locations meublées saisonnières.

Le Code du tourisme (articles L. 324-1 et suivants) régit une catégorie spécifique de logements nommés «meublés de tourisme». Ils sont définis comme des «*villas, appartements ou studios meublés,*

© AlcelVision

à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois». Les meublés de tourisme peuvent faire l'objet d'un classement de une à cinq étoiles, ce qui pourra représenter un avantage fiscal (v. infra). On notera que les locations de chambres au sein d'une maison ou d'un appartement avec espaces partagés (sanitaires, cuisine...) ne rentrent pas dans la catégorie des meublés de tourisme en raison de l'exigence d'un usage exclusif du locataire (décret n° 2019-1325 du 9 décembre 2019).

En résumé, et en l'absence de catégorie clairement définie dans la loi, est une location meublée saisonnière :

- la location d'un logement meublé à usage d'habitation ou d'une partie de logement meublé,
- ne constituant pas la résidence principale du locataire (moins de 8 mois par an),
- destinée à un séjour de courte durée pour une clientèle de passage n'y élisant pas domicile.

Les locations de courte durée en meublé, à la nuitée, où bailleur et preneur sont mis en relation par une plateforme Internet, entrent dans cette catégorie.

Faut-il être propriétaire de son logement pour pouvoir le donner en location saisonnière ?

Dans la plupart des cas le bailleur est également le propriétaire du logement. Même s'il est théoriquement possible à un locataire de sous-louer son logement sur une plate-forme Internet, cela supposera un accord du propriétaire.

Puis-je indifféremment louer ma résidence principale ou un autre logement m'appartenant ?

Oui, il est possible de louer sa résidence principale comme un autre logement dont on est propriétaire et qui n'est pas la résidence principale. Toutefois la location d'un logement qui n'est pas la résidence principale du propriétaire va générer des obligations administratives plus importantes, notamment dans certaines communes. Et puisque la notion de résidence principale est définie par rapport à la durée d'occupation (8 mois), la durée de location dans l'année a un impact sur le régime juridique de celle-ci.

Quelles sont les formalités à accomplir pour louer mon logement en meublé saisonnier ?

Ces formalités dépendent à la fois de la commune considérée et de la qualification de résidence principale ou non. L'idée qui préside à cette réglementation est que dans des zones où l'on constate une pénurie de logements à louer à l'année (ce qui a un effet sur les prix...), les locations saisonnières doivent être limitées en nombre pour ne pas renforcer le déséquilibre. En clair si je suis propriétaire d'un appartement dans une commune en tension, il me sera plus difficile de le louer à la nuitée s'il n'est pas ma résidence principale que s'il est ma résidence principale.

Deux formalités importantes sont potentiellement applicables : la déclaration en Mairie (ou l'enregistrement) et l'autorisation préalable de changement d'usage. Sur ce dernier point en effet, le Code de la construction et de l'habitation prévoit que le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage. Ceci ne s'applique pas à la résidence principale du loueur.

On résumera ces formalités dans le tableau ci-dessous.

	Le logement est la résidence principale du loueur (celui-ci occupe le logement au moins 8 mois par an)	Le logement n'est pas la résidence principale du loueur
Commune de moins de 200 000 habitants (sauf commune ayant spécialement voté l'encadrement des changements d'usage sur son territoire – art. L. 631-9 du CCH)	- pas de déclaration en mairie - pas d'autorisation de changement d'usage à demander	- déclaration en mairie (L. 324-1-1 Code du tourisme) - pas d'autorisation de changement d'usage
Commune de plus de 200 000 habitants, toutes communes des départements n°92, 93 et 94, et communes de moins de 200 000 habitants ayant voté en faveur de l'encadrement des changements d'usage	- télé-déclaration préalable soumise à enregistrement (si délibération en ce sens de la mairie) - pas d'autorisation de changement d'usage à demander	- déclaration en mairie ou télé-déclaration préalable soumise à enregistrement (si délibération en ce sens de la mairie) - autorisation préalable de changement d'usage (L. 631-7 et s. CCH) ; la commune peut exiger des compensations.

Important - Comme cela apparaît, le régime de déclaration et d'autorisation dépend à la fois de la taille ou situation de la commune et de la volonté du conseil municipal de l'instaurer. Ainsi, et par exemple, dans certaines communes du Pays Basque comprenant moins de 200 000 habitants, le régime d'autorisation de changement d'usage est en vigueur ; il remonte a contrario de la pratique que certaines communes de plus de 200 000 habitants ne l'ont pas mis en place... Il conviendra donc de se renseigner auprès de la commune concernée.

On notera également une fréquente confusion entre la procédure de changement d'usage, ici impliquée, et celle de changement de destination qui relève de l'urbanisme. Le changement de destination suppose des travaux matériels par exemple pour transformer un local commercial en habitation ou inversement. Cette dernière procédure n'est pas impliquée dans les locations meublées saisonnières sauf cas particulier.

L'article L. 342-2-1 du Code du Tourisme prévoit en outre des obligations à la charge de l'exploitant de la plateforme Internet qui propose des meublés saisonniers en location. Il doit notamment informer le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables prévues par la réglementation et obtenir de lui, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations, et indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale. Si le propriétaire déclare que le logement est sa résidence principale, il doit veiller à ce que le logement proposé à la location ne soit pas loué plus de cent vingt jours par an (4 mois) par son intermédiaire.

Faut-il un bail et si oui comment le rédiger ?

L'article L. 324-2 du Code du tourisme dispose simplement que « *toute offre ou contrat de location saisonnière doit revêtir la forme écrite et contenir l'indication du prix demandé ainsi qu'un état descriptif des lieux* ». En dehors de cette prescription, les parties ont pleine liberté : de faire un écrit ou non (les locations à la nuitée ne font que rarement l'objet d'un écrit), de prévoir ou non des arrhes, de faire ou non un état des lieux d'entrée. De même le montant du loyer et du dépôt de garantie est-il entièrement remis à la liberté des parties.

Comment cette location est-elle fiscalement imposée ?

Tout produit de location, même occasionnel, est imposé au titre de l'impôt sur le revenu et devra pas conséquent faire l'objet d'une déclaration.

Le régime fiscal (Bénéfices industriels et commerciaux dits BIC) et social des locations est résumé dans le tableau ci-dessous :

	Loyers < 23 000 €/an	De 23 000 à 72 600 €/an	+ de 72 600€/an
Régime fiscal	Imposition au barème IR. Base : 50 % des loyers (régime micro BIC), voire 29 % pour les meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes déclarées. Exonération si location de la résidence principale < 760 €/an	Imposition au barème IR. Base : 50 % des loyers (régime micro BIC), voire 29 % pour les meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes déclarées. Exonération si location de la résidence principale < 760 €/an	Régime réel (déduction des charges). Imposition au barème IR. Sauf meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes déclarées (possibilité de régime micro-BIC jusqu'à 176 200 € de loyers avec abattement de 71 %).
Régime social	17,2 % de contributions sociales sur les loyers perçus	Affiliation à la SSI* (environ 22 % de charges sur les loyers) en cas de locations de courte durée (sauf option pour le régime général dans certains cas) ou en cas de revenus de location supérieurs aux autres revenus professionnels	Affiliation à la SSI régime des indépendants (sans option pour le régime général possible)

* Sécurité sociale des indépendants

On notera en outre que depuis 2019, les plateformes Internet de location ont l'obligation de déclarer à l'administration fiscale le montant des revenus locatifs réalisés par leur intermédiaire.

Des scénarios pour l'après Covid-19

Personne n'avait prévu la Covid-19 ! Qui peut dire ce que sera l'après, s'il y aura un retour à la situation d'avant, et quand viendra ce moment. Dans un monde de plus en plus en crise et de plus en plus imprévisible, on en est réduit à faire des scénarios.

1er scénario

Disparition complète du virus à la fin 2021 par l'effet de la vaccination de la population mondiale et de l'immunité collective. C'est évidemment le scénario optimiste dont nous espérons tous la réalisation à la plus brève échéance. Dans cette hypothèse, le tourisme, national comme international, retrouvera des couleurs ; reste à savoir quelle sera l'ampleur et la rapidité de la reprise. Dans un monde où le « complotisme » a gagné du terrain, et après avoir entendu ceux qui pensaient que le virus n'existait pas, nous aurons probablement droit au discours de ceux qui pensent qu'il n'a pas disparu véritablement… En bref, la reprise du tourisme risque d'osciller entre un pic élevé lié à la réouverture des frontières et des liaisons aériennes (effet de défoulement immédiat) et la persistance d'une crainte de voyager. Passé le pic, le marché mettra du temps à repartir et ne retrouvera ses niveaux antérieurs qu'au bout de plusieurs années, peut-être une décennie. Certains prédisent même une modification pérenne des comportements qui engendrera un recul généralisé et durable du tourisme, alimenté par la conscience que le transport aérien nuit à l'environnement.

Mon avis est que le marché des locations saisonnières retrouvera ses niveaux d'avant en quelques années mais probablement avec une physionomie différente. Ainsi est-il envisageable que la demande, domestique comme internationale, se détourne des lieux à forte densité de population pour plus se développer dans des zones plus naturelles et moins peuplées ; cette tendance existait déjà avant la pandémie et se confirmera à l'évidence.

Un autre point important : cette crise nous apprend pas mal de choses et notamment le fait que nous pouvons probablement travailler à distance presque aussi bien qu'en « présentiel » ; cette alternative du télétravail, de l'utilisation des plateformes de visioconférences va laisser des marques économiques fortes et modifier les habitudes de travail de manière durable ; l'impact sur le marché des bureaux est certain. Si on excepte le cas, minoritaire, de ceux qui utilisent les plateformes de locations pour des besoins liés à leurs déplacements professionnels, on peut penser que le voyage, le tourisme, et l'économie qui va avec, dont celles des locations saisonnières, n'ont trouvé aucune alternative pendant la pandémie ; personne ne voyage virtuellement, et peu de gens souhaitent prendre des vacances chez eux. C'est pour cela que la probabilité d'un retour à la normale de ce secteur, une fois la pandémie derrière nous, est très forte. On ajoutera que dans un monde de plus en plus violent et incertain, le besoin d'évasion et de détente se renforce naturellement même s'il est plus contraint.

2ème scénario

Maintien d'une circulation du virus réduite par la vaccination ; émergence et multiplication de mutations sensibles du virus nuisant à l'immunité collective. C'est le scénario « gris », celui dans lequel le Covid-19 n'est ni vainqueur ni vaincu, celui du « vivre avec le virus » comme le disent nos responsables. Ce scénario est clairement envisageable dès 2021 et pour plusieurs années ; il porte en lui le risque d'un marché touristique atone, en surcapacité, voyant les prix s'effondrer sous le poids du déséquilibre entre l'offre de logements locatifs saisonniers et la demande réduite. Ce scénario représente un risque réel pour ce marché et aurait un impact important sur l'attitude des investisseurs à moyen terme.

© JOVO

© AlcelVision

Conseils aux bailleurs-investisseurs

Dès lors que conseiller aux bailleurs et investisseurs ?

A ceux qui se posent la question d'investir dans du meublé locatif saisonnier, il faut recommander d'attendre ! Sauf si une affaire de premier choix se présentait, la période n'est pas bien choisie pour ce type d'investissements. Non seulement la saison des vacances d'été 2021 ne verra pas de retour à la normale, même si l'on peut légitimement tabler sur une détente relative du marché, mais de surcroit les prix à la vente ont relativement bien résisté à la crise. L'effondrement du marché immobilier que la survenance de la pandémie faisait craindre au printemps 2020 ne s'est pas produit, et il y a eu tout au plus quelques corrections bien naturelles. Par conséquent : baisse des taux de remplissage et maintien du niveau des prix amènent à conclure que le rendement n'est pas au rendez-vous.

Pour ceux qui se posent la question de liquider un investissement existant ou bien de réorienter le type d'usage proposé, la réponse est plus nuancée. D'abord il est probablement nécessaire de s'armer de patience avant de prendre une décision et de changer totalement d'objectif. L'été 2021 sera à n'en pas douter décisif. Si le scénario optimiste se profile, il y a tout lieu de penser que les taux de remplissage vont bondir et que la rentabilité des meublés saisonniers suivra la même courbe. Si en revanche le scénario « gris » se dessine à l'été 2021, reconsidérer l'affectation du bien, voire envisager sa revente peuvent être des options envisageables.

La question de la revente ne sera pas détaillée ici car les paramètres sont trop nombreux et notamment celui de la localisation du bien.

La principale interrogation est donc celle de savoir s'il est per-

tinent de changer l'usage du bien pour en améliorer la rentabilité. Cette question ne se posera principalement qu'en situation urbaine et pour des agglomérations attractives. En effet, un T2 dans une station balnéaire pourra plus difficilement être loué à l'année si son propriétaire ne souhaite plus le proposer en meublé saisonnier, qu'un trois pièces dans le centre de Bordeaux.

Louer à l'année en nu ou meublé sous le régime de droit commun de la loi de 1989 peut être envisagé mais les conditions locatives sont beaucoup plus contraignantes pour le bailleur : législation d'ordre public, loyers encadrés, droits exorbitants des locataires... le paysage n'est pas le même et bien évidemment la rentabilité du bien s'en ressentira.

Dans une publication précédente consacrée à la rentabilité des locations saisonnières, un calcul avait été mis en avant.

Reprenons-le en actualisant les données :

On raisonnera sur l'exemple d'un T2 de 55 m² meublé bien situé dans une ville attractive (Bordeaux). Ce bien est acquis 270 000 €

a – en location meublée à l'année ce bien se louerait 850 € mensuels maximum, soit 10 200 € par an, soit un rendement brut avant impôt de 3,75 %.

b - en meublé saisonnier, ce T2 pourrait se louer, via une plateforme Internet communautaire, sur une moyenne de 85 € par nuitée, soit 7 650 € /an sur une base de 90 nuitées annuelles (loué un week-end sur trois et 8 semaines de vacances au cours de l'année) ; le rendement théorique avant impôt est donc de 2,8 %. Mais le propriétaire peut occuper le bien 9 mois de l'année.

L'arbitrage pré-Covid était ici très clairement en faveur de la location en meublé saisonnier. La baisse de fréquentation liée à la pandémie, d'au moins 50 % dans le cas présent, amène à reconsidérer le calcul. Un locataire à l'année permet de faire face à des échéances de remboursement sans l'aléa du taux de remplissage.

Si un tel arbitrage devait être réalisé, nous pensons qu'aucune formalité n'est à réaliser, l'usage habitation classique étant la norme, le meublé saisonnier l'exception. On conseillera tout de même de se rapprocher des services compétents de la commune.

Une autre alternative au bail nu ou meublé loi de 1989 pourrait être la relocation du logement par un « bail mobilité ». On sait que ce type de bail introduit en 2018 par la loi ELAN et régi par les articles 25-12 et suivants de la loi du 6 juillet 1989, est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé à un locataire justifiant être en « *formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle* ». Le principal intérêt de ce bail, pour le propriétaire bailleur, est sa durée limitée de 1 à 10 mois et son caractère non-renouvelable[1]. Son principal inconvénient est qu'il est susceptible d'être affecté par l'encadrement des loyers dans les zones en tension, alors que les locations meublées saisonnières y échappent.

Le bail mobilité pourrait être ainsi une bonne manière de passer le creux de la pandémie tout en se donnant la possibilité ultérieure de revenir à un modèle de location meublée saisonnière. La durée du bail mobilité (10 mois maximum / adaptée à la durée d'une année universitaire) permet également de combiner les avantages des deux systèmes locatifs : bail mobilité pour l'année universitaire et meublé saisonnier pour la période estivale.

En conclusion, plusieurs points importants sont à noter :

- la période actuelle est morose et très incertaine ; il est à recommander de ne pas prendre de décisions jusqu'à ce que l'horizon s'éclaircisse ;
- la rentabilité des meublés saisonniers offerts sur le modèle Airbnb est mise à mal par la pandémie mais les fondamentaux de ce modèle sont solides et la rentabilité reviendra nécessairement. Reste à savoir quand !
- le basculement ou retour temporaire vers un modèle de location de longue ou moyenne durée (bail mobilité) peut être une solution aidant à passer la période difficile.

1- A noter aussi que la location via un bail mobilité d'un logement loué habituellement à l'année n'est pas concernée par les règles relatives aux changements d'usage (L.631-7 du CCH)

Validation de la législation « antiairbnb » française par la Cour de justice de l'Union européenne

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

La Cour de cassation avait interrogé la CJUE sur la conformité au droit de l'Union européenne de la réglementation française restreignant les locations touristiques (voir votre magazine de mars 2019, p. 25 et 37). Même si l'appréciation finale revient aux juges nationaux, les juges de Luxembourg ont largement validé les règles françaises (CJUE, Grande chambre, 22 sept. 2020, C-724/18 et C-727/18).

Certes, et sans surprise, la Grande Chambre a considéré que la location touristique constitue un « service » au sens de la directive 2006/123/CE relative aux services dans le marché intérieur. Elle a rappelé qu'aux termes de l'article 4 de cette directive « *on entend par « service » (...) toute activité économique non salariée, exercée normalement contre rémunération* ». A dire vrai, même si la Cour ne s'est prononcée ici que pour la « *location contre rémunération de locaux meublés destinés à l'habitation à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile* », ne peut-on pas penser que toute location immobilière, meublée ou non, à l'année ou de courte durée, à usage d'habitation, constitue un service au sens du droit européen ?

Certes, puisque la location touristique constitue un « service » au sens de la directive 2006/123/CE, toute restriction doit respecter les conditions posées par ladite directive. Comme l'indique la Grande Chambre, « *en application de l'article 9, paragraphe 1, de la directive 2006/123, les États membres ne peuvent subordonner l'accès à une activité de service et son exercice à un régime d'autorisation qu'à la condition que celui-ci soit non discriminatoire à l'égard du prestataire visé, mais également qu'il soit justifié par une raison impérieuse d'intérêt général et, enfin, que l'objectif poursuivi par ce régime ne puisse pas être réalisé par une mesure moins contraignante* ». Et de rappeler sa jurisprudence selon laquelle une directive peut être invoquée dans un litige purement interne à un pays membre de l'UE. Cependant, la Cour conclut au respect de l'ensemble de ces conditions. Elle énonce, là encore sans surprise que la lutte contre la pénurie de logements loués à l'année « *constitue une raison impérieuse d'intérêt général* ». Concernant la proportionnalité du régime français d'autorisation préalable, elle relève que ce régime a une « *portée géographique restreinte* » (il est circonscrit à certains territoires) et retient l'argument de la Ville de Paris, défenderesse au pourvoi devant la Cour de cassation, selon lequel un régime déclaratif n'aurais pas permis de « *freiner immédiatement et efficacement la poursuite du mouvement de transformation rapide* » de logements loués à l'année en meublés de tourisme. Concernant l'obligation de compensation, elle n'est pas non plus disproportionnée dès lors qu'existent des moyens d'y répondre (par exemple en achetant des droits de commercialité) et que les propriétaires peuvent toujours se rabattre sur la location à l'année, même si cette activité, comme veut bien le noter la Cour, est « *certes moins rentable* ». Ce sont les développements de la Cour concernant l'accessibilité de la réglementation française qui nous paraissent les plus intéressants, mais peut-être aussi les plus critiquables. La directive « services » prévoit que tout régime d'autorisation doit reposer sur des critères « *d) clairs et non ambigus ; e) objectifs ; f) rendus publics à l'avance ; g) transparents et accessibles* ». Les demandeurs au pourvoi faisaient valoir que le dispositif français, en renvoyant aux autorités locales le soin de préciser les règles de compensation et autres conditions pour pouvoir effectuer de la location touristique, n'était pas conforme. Tout à l'inverse, la Grande chambre voit dans le fait que la législation soit déclinée au niveau local un gage de meilleure adéquation des restrictions aux contextes locaux et donc au but poursuivi. Il revient néanmoins au juge national de vérifier, au cas par cas et en se référant à toute étude disponible, la réalité de la pénurie de logements. Concernant la publicité des règles locales, la CJUE prend pour argent comptant ce qu'a rapporté la Cour de cassation française, à savoir que « *les comptes-rendus des séances du conseil municipal sont, en application de l'article L. 2121-25 du code général des collectivités territoriales, affichés en mairie et mis en ligne sur le site internet de la commune* ». Quel dommage que cet article du CGCT ne soit pas cité in extenso ; il précise en effet que la communication sur le site internet ne vaut que « *lorsqu'il existe* ». Même « *lorsqu'il existe* », nous avons, en ce qui nous concerne, éprouvé les plus grandes difficultés à recenser les nombreuses règlementations locales (voir mars 2019, p. 15). Des sénateurs ont eux-mêmes déploré l'absence d'outil national de recensement (ibid.). On aurait donc aimé que la CJUE soit, au moins sur ce point, plus exigeante.

Compte tenu de cette décision, la juridiction de renvoi va vraisemblablement valider la règlementation parisienne. Il n'est toutefois pas exclu que d'autres réglementations locales soient censurées par le juge national, soit qu'elles visent d'autres objectifs (ici ou là des restrictions sont fondées sur la nécessité de ne pas concurrencer les hôtels...), soit que la pénurie de logements ne soit pas avérée.

MODIFICATION DU DISPOSITIF MAPRIMERÉNOV' À COMPTER DU 1er JANVIER 2021

Depuis le 1er octobre 2020, l'aide financière pour le financement de travaux énergétique dite MaPrimeRénov'[1] est proposée à l'ensemble des propriétaires (occupants ou bailleurs).

Si tous les devis signés à partir du 1er octobre 2020 sont éligibles, les bailleurs privés devront malheureusement patienter jusqu'au 1er juillet 2021 pour déposer leurs dossiers avec rétroactivité sur les travaux réalisés. L'UNPI agit autant que possible pour que l'Anah avance cette date au plus tôt.

Le décret 2021-59[2] et les arrêtés du 25 janvier 2021[3] font évoluer les caractéristiques et conditions d'octroi de cette prime. Ces textes précisent :

- les bénéficiaires et leurs conditions d'éligibilité ;
- l'éligibilité de la prime à deux nouvelles dépenses ;
- les contrôles de l'ANAH.

Livia Broche, juriste UNPI

1- Le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) est définitivement clôturé au 31 décembre 2020, hormis pour les bornes de recharge pour véhicule électrique.
2- Pris pour l'application de l'article 241 de la loi de finances pour 2021 du 29 décembre 2020.
3- Arrêté du 25 janvier 2021 modifiant l'arrêté du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique et arrêté du 25 janvier 2021 modifiant l'arrêté du 17 novembre 2020 relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique.
4- Article 3, VIII du décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 modifié.
5- Article 3, VII du décret n°2020-26 modifié.
6- Voir « *25 millions de propriétaire* » de novembre 2020 (page 11) qui reprend notamment les plafonds de ressources des demandeurs.
7- Article 7-1 de l'arrêté du 14 janvier 2020 modifié.
8- Article 5 du décret n°2020-26 modifié.
9- Article 1, I du décret n°2020-26 modifié.
10- Article 1, I du décret n° 2020-26 modifié.
11- Voir « 25 millions de propriétaire » de novembre 2020 (page 11) qui reprend les plafonds de ressources des demandeurs.
12- Article 2, II du décret n°2020-26 modifié.
13- Article 1, II du décret n°2020-26 modifié.
14- Article 1, II du décret n°2020-26 modifié.
15- Article 2, II du décret n°2020-26 modifié.

Les bénéficiaires et conditions d'éligibilité de MaPrimeRénov'

Un ménage peut bénéficier de la prime pour des projets de travaux différents[4] dans la limite de 3 logements sur 5 ans[5].

Cette aide forfaitaire est calculée en fonction des revenus des ménages (création de 4 profils différents : bleu, jaune, violet et rose) et du gain écologique des travaux[6].

L'annexe 2 de l'arrêté fixe le montant de la prime par type d'équipement (ou prestation) suivant les ressources du ménage.

L'Anah n'effectue pas le versement de la prime lorsque le montant est inférieur à 80 €[7].
Lorsque la prime est perçue par un mandataire, elle ne peut faire l'objet d'une demande d'avance[8].

Cette aide est :

• **Accessible dès maintenant à l'ensemble des propriétaires occupants**[9] qui occupent leur logement, achevé depuis plus de 2 ans, à titre de résidence principale dans un délai de 6 mois maximum suivant la date de paiement du solde de la prime.
A compter du 1er juillet 2021, seront éligibles au même titre que les propriétaires occupants, les titulaires d'un droit réel immobilier conférant l'usage d'un logement[10] (il s'agit principalement des usufruitiers).

Pour les propriétaires occupants (et les usufruitiers occupants) dont le profil correspond à MaPrimeRénov'Violet ou MaPrimeRénov'Rose[11], il est possible de faire une demande en 2021 pour des travaux ou prestations commencés du 1er octobre 2020 au 31 décembre 2020 (si le devis a été signé entre ces mêmes dates)[12].

ATTENTION : Pour les travaux ou prestations réalisés en dehors de cette période, ces derniers ne peuvent commencer qu'après notification par l'Anah de son accord.

• **Accessible à l'ensemble des propriétaires bailleurs ou les titulaires d'un droit réel immobilier conférant l'usage d'un logement** qu'ils louent[13], achevé depuis plus de 2 ans, à titre de résidence principale dans un délai de 6 mois maximum suivant la date de paiement du solde de la prime, pendant une durée minimale de 5 ans.
Les propriétaires bailleurs ou les titulaires d'un droit réel immobilier conférant l'usage d'un logement loué (il s'agit principalement des usufruitiers bailleurs) ne sont éligibles qu'à compter du 1er juillet 2021 jusqu'au 31 décembre 2022[15].
Néanmoins, pour les travaux ou prestations commencés du 1er octobre 2020 au 30 juin 2021 (et si le devis est signé entre ces mêmes dates), une demande pourra être déposée entre le 1er juillet 2021 et le 31 décembre 2021.

ATTENTION : Pour les travaux réalisés en dehors de cette période, ces derniers ne peuvent commencer qu'après notification par l'Anah de son accord.

Les plafonds de ressources des propriétaires bailleurs (ou titulaires d'un droit réel immobilier conférant l'usage d'un logement loué) sont appréciés en tenant compte de la composition de leur ménage et de la localisation du logement qu'ils occupent à titre de résidence principale[16].

• **Accessible à l'ensemble des copropriétés :** contrairement à ce qui était indiqué dans le dossier de presse de présentation de MaPrimeRénov' du 5 octobre 2020, sont uniquement éligibles les travaux sur les parties privatives[17] (et non les travaux sur les parties communes et d'intérêt collectif).
Il est également précisé que la prime portera uniquement sur la dépense totale supportée par le copropriétaire[18].

L'éligibilité de la prime à deux nouvelles dépenses

Les travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale.

Ces travaux doivent permettre de réaliser au moins 55 % d'économies d'énergie et une non-dégradation des émissions de gaz à effet de serre[19].
De plus, uniquement pour les immeubles bâtis individuels, deux bonus sont créés afin de compléter la prime du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2022[20] : l'un pour les travaux qui permettent de sortir le logement de l'état de passoire thermique (étiquette énergie F ou G), l'autre pour les rénovations qui permettent d'atteindre l'étiquette énergie B ou A.
ATTENTION : Ne sont éligibles à ce bonus que les travaux faisant l'objet d'une demande conjointe avec la prime[21]. Toutefois, pour les travaux engagés entre le 1er octobre 2020 et le 31 décembre 2020, le bonus peut être demandé entre le 1er janvier et le 31 mars 2021 séparément de la demande de prime[22].
L'annexe 3 de l'arrêté qui dresse la liste des pièces justificatives obligatoires pour une demande de prime, indique qu'un audit énergétique est nécessaire dans cette hypothèse.
Le bénéfice de la prime au titre d'un ensemble de travaux de rénovation énergétique visant à l'amélioration globale du logement est exclusif de toute autre demande de prime relative à ces mêmes travaux[23].

La prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage[24].

Cette prestation, ouverte à tous les ménages, devra être réalisée par un prestataire indépendant de tout fournisseur de matériaux, d'énergie ou d'équipements. Cette prestation ne pourra pas être exercée par :
- une entreprise participant à la réalisation des travaux objets de la prestation ;
- un maître d'œuvre participant à la maîtrise d'œuvre (sauf architectes).

La prestation devra faire l'objet de la conclusion d'un contrat :
- précisant le coût complet de la prestation ;
- mentionnant explicitement les missions du prestataire (liste limitative énumérée dans l'arrêté).

Cette prime n'est pas cumulable avec les financements proposés pour la même prestation par le programme Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique[25].

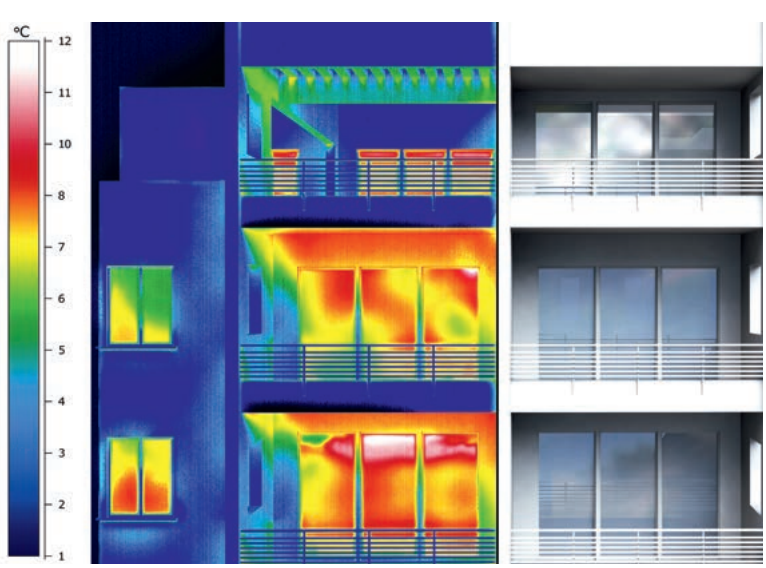
Les contrôles de l'Anah

L'Anah peut effectuer des contrôles sur pièces ou sur place[26]. En cas d'absence de réponse ou entrave au contrôle, le retrait de la prime, son reversement ou des sanctions peuvent avoir lieu[27].

En cas de location, si le logement est non-décent, l'Anah peut procéder au retrait de la prime et solliciter son remboursement[28].

Enfin, l'article 8 du décret n°2020-26 (modifié par le décret n°2021-58) fixe la composition et prévoit les cas et les modalités de saisine de la commission qui se prononce sur l'opportunité et le contenu de la sanction envisagée en cas de manquement ou d'agissement frauduleux du bénéficiaire.

16- Article 2, 1° I de l'arrêté du 14 janvier 2020 modifié.
17- Article 2, I alinéa 2 du décret n°2020-26 modifié.
18- Article 2, I alinéa 2 du décret n°2020-26 modifié.
19 - Article 13-2 de l'arrêté du 17 novembre 2020 modifié.
20- Annexe 1, 15° du décret n° 2020-26 modifié.
21- Article 3, I du décret n°2020-26 modifié.
22- Article 3, I du décret n°2020-26 modifié.
23- Article 3, VI 3° du décret n°2020-26 modifié.
24- Article 13-1, 1° de l'arrêté du 17 novembre 2020 modifié.
25- Article 4 du décret n°2020-26 modifié.
26- Article 10, I 1er alinéa du décret n°2020-26 modifié.
27- Article 10, I alinéa 2 du décret n°2020-26 modifié.
28- Article 11 du décret n°2020-26 modifié.



© electriceye

HABITAT INDIGNE : NOUVELLES RÈGLES POUR 2021

C'est avec l'année nouvelle qu'est entrée en vigueur la réforme de la police des immeubles sur l'habitat indigne. Les textes, qui résultent de l'ordonnance du 16 septembre 2020[1] et d'un décret du 24 décembre 2020[2], avaient été programmés par la loi Elan de 2018[3].

Bertrand Desjuzeur, journaliste

© Florence

L'objectif était de simplifier ces procédures qui sont diverses, afin de les rendre plus efficaces, notamment en mettant l'accent sur leur gestion intercommunale. En effet, il existe de multiples pouvoirs de police visant à lutter contre l'habitat indigne (notion définie par l'article 1-1 de la loi du 31 mai 1990), mais qui sont dispersés dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH) et le Code de la santé publique (CSP).

En remplacement de 5 polices du CCH et de 7 polices du CSP, se substitue une police unique « *de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations*[4] ». Son but est de protéger la sécurité et la santé des personnes. Concrètement, elle vise à remédier aux dangers résultant des risques de solidité des murs, du fonctionnement défectueux des équipements d'un immeuble, de l'entreposage de matières explosives ou inflammables ou de l'insalubrité (art. L 511-2 du CCH)[5].

Elle relève du maire (ou du président de l'EPCI) quand la sécurité des personnes est en jeu et du préfet en cas de danger pour la santé des personnes (insalubrité). Nous présentons ici les étapes de la procédure, avant de préciser notamment le cas des copropriétés et des baux d'habitation.

Le déroulé de la procédure

Les grandes étapes de la procédure sont désormais les suivantes. (voir tableau page suivante).

Le congé du bailleur suspendu

L'ordonnance modifie l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 sur le congé du bailleur. La faculté pour le bailleur de donner congé à son locataire en fin de bail, et la durée du bail sont suspendues lors de l'intervention des procédures de police. L'article 15 en vigueur jusqu'au 1er janvier 2021 prévoyait cette suspension :

- lors de la réception de l'avis de tenue de réunion de la CODERST (commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires et technologiques) notifié par le préfet,
- lors de l'engagement par le maire de la procédure contradictoire relative au bâtiment menaçant ruine.

Désormais, puisque les procédures sont regroupées, la suspension est prévue à compter de l'engagement de la procédure

1- Ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations.
2- Décret n° 2020-1711 du 24 décembre 2020.
3- Art. 198 de la loi du 23 novembre 2018.
4- Restent autonomes : la police de sécurité des établissements recevant du public (art. L 123-1 et suiv. du CCH) et de danger ponctuel imminent pour la santé publique (art. L 1311-4 du CSP) et la police générale du maire (art. L 2212-2 du CGCT).
5- Les articles cités sont, sauf mention contraire, ceux du code de la construction et de l'habitation.
6- Agence régionale de santé.

Police de la sécurité et de la salubrité - Étapes de la procédure		
Étapes	**Contenu**	**Textes du CCH**
Signalement des faits	Toute personne doit signaler les faits relevant de la police.	Art. L 511-6
Droit de visite	L'administration peut visiter les lieux pour évaluer les risques (une autorisation du juge est requise si l'occupant s'y oppose).	Art. L 511-7
Examen des lieux	Constat de la situation : - insalubrité : rapport de l'ARS[6] ou du service communal d'hygiène et de santé (SCHS), remis au préfet[7] ; - sécurité : rapport du service municipal ou intercommunal ou d'un expert.	Art. L 511-8 et 9
Expertise	L'administration peut demander au juge la désignation d'un expert pour examiner les bâtiments, dresser un constat de leur état et proposer les mesures pour mettre fin au danger. L'expert se prononce dans les 24 heures.	Art. L 511-9 et R 511-2
Procédure contradictoire	Avant de prendre son arrêté, l'administration doit informer les personnes concernées (propriétaire ou pour les parties communes d'une copropriété, syndicat, représenté par le syndic) : - des motifs qui la conduisent à envisager les mesures, - des mesures envisagées. La personne a un mois pour répondre[8].	Art. L 511-10 et R 111-3
Arrêté	L'arrête peut prescrire : - la réparation - la démolition - la cession de mise à disposition de locaux à l'habitation - l'interdiction d'habiter ou d'utiliser les locaux	Art. L 511-11, R 511-5 et 6
Avis de l'ABF	Un avis préalable de l'architecte des bâtiments de France est requis si l'immeuble est un monument historique ou situé dans l'abord d'un tel bâtiment, dans un site patrimonial remarquable classé ou protégé au titre des monuments naturels et des sites.	Art. R 511-4
Logement devenu vacant	Si l'immeuble devient inoccupé, la personne n'est plus tenue de faire les travaux (si le bien est sécurisé) sauf pour empêcher l'accès aux lieux.	Art. L 511-11
Notification de l'arrêté	L'arrêté de mise en sécurité ou de traitement d'insalubrité est notifié à la personne tenue de faire les travaux et aux occupants.	Art. L 511-12, R 511-7 et 8
Exécution des travaux	Le propriétaire effectue les travaux ou conclut un bail à réhabilitation ou une vente en viager dans lequel le preneur ou l'acquéreur s'engage à faire les travaux.	Art. L 511-13
Mainlevée de l'arrêté	L'administration constate les travaux et notifie un arrêté de mainlevée.	Art. L 511-12 et 14
Astreinte	Une astreinte est fixée en cas d'inexécution des travaux. Elle peut atteindre 1 000 € par jour de retard dans la limite de 50 000 €.	Art. L 511-15, art. L 511-22
Substitution de l'administration au propriétaire	Si les travaux prescrits ne sont pas réalisés, l'administration peut y procéder d'office, aux frais du propriétaire.	Art. L 511-16, art. L 511-11
Obligation de relogement	S'il y a interdiction définitive d'habiter, le propriétaire doit reloger les occupants. Si l'interdiction est temporaire, le propriétaire doit assurer leur hébergement.	Art. L 511-18

A noter que, pour accélérer la procédure, il n'y a plus de mise en demeure préalable après l'arrêté ; l'arrêté vaut en lui-même mise en demeure de faire les travaux (art. L 511-11).

contradictoire de l'article L 511-10 du CCH.

Comme dans la procédure précédente, la suspension est levée à l'issue du délai maximal de 6 mois à compter de la réception du courrier de l'administration ayant engagé une procédure contradictoire, faute de notification d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité.

6- Agence régionale de santé.
7- Avis possible du CODERST pour l'insalubrité.
8- Le délai est réduit à 15 jours pour des locaux impropres à l'habitation (art. L 511-8), mais porté à 2 mois pour le syndic qui répond au nom du syndicat des copropriétaires (art. R 511-10).

Quand l'administration a notifié l'arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, il est fait application des règles de protection des occupants (art. L 521-1 et L 521-2 du CCH).

Copropriété

Les nouveaux textes prennent en compte la situation des immeubles en copropriété à divers stades.

L'ordonnance a ajusté les textes de la loi de 1965 pour tenir compte des nouvelles procédures.

Le syndic a un rôle d'information. Vis-à-vis du procureur de la République, il doit lui signaler les infractions qui peuvent relever de l'habitat indigne (art. 18-1-1 de la loi du 10 juillet 1965). L'article est modifié pour renvoyer aux nouveaux textes (art. L 511-22 du CCH).

En cas d'astreinte applicable à chaque lot, le syndic doit prévenir les copropriétaires qu'une astreinte a été notifiée au syndicat (art. 24-8). L'article renvoie désormais au nouvel article L 511-15 et non plus à divers articles du CCH et du Code de la santé publique.

Lorsque l'arrêté concerne les parties communes, la notification est faite au syndicat, pris en la personne du syndic, qui en informe les copropriétaires immédiatement. Le syndic a un délai d'au moins deux mois pour répondre (art. R 511-10).

L'article L 511-15 nouveau du CCH prévoit la faculté d'imposer au propriétaire une astreinte mais, pour la copropriété, il renvoie à l'article L 543-1.
Si l'arrêté vise les parties communes de l'immeuble, il précise qu'à défaut de réalisation des travaux prescrits, les copropriétaires sont redevables de l'astreinte.
Si la défaillance résulte de l'absence de décision du syndicat, l'astreinte est recouvrée auprès de chacun des copropriétaires.
En revanche, si le syndic atteste que la défaillance est imputable au défaut de paiement des appels de fonds par certains copropriétaires, l'administration notifie le montant de l'astreinte à chacun des copropriétaires défaillants (art. L543-1).

Le décret précise ce qu'il faut entendre par copropriétaire défaillant. Il s'agit de ceux qui, après avoir été mis en demeure par le syndic, n'ont pas répondu ou n'ont répondu que partiellement aux appels de fonds visant à financer les travaux prescrits, dans un délai de 15 jours (art. R 511-11).
L'administration dispose alors d'un délai d'un mois pour se substituer aux copropriétaires défaillants. Elle notifie sa décision au syndicat et aux copropriétaires défaillants.

Lorsque l'administration se substitue aux défaillants, elle émet un titre de recouvrement auprès de chaque copropriétaire pour la fraction lui incombant. Si la défaillance ne résulte que de certains copropriétaires, elle adresse le titre à l'encontre de ces seuls copropriétaires.
La créance est majorée d'intérêts moratoires au taux légal (art. L 511-17).

Mesures d'urgence

Pour la procédure d'urgence (art. L 511-19) qui est mobilisable en cas de danger, l'arrêté est pris sans procédure contradictoire préalable. Il ordonne les travaux permettant d'écarter le danger.
Il n'y a plus d'obligation d'obtenir un rapport d'expert. Si l'expert est désigné, il se prononce dans les 24 heures. Le maire peut utiliser cette procédure qui permet d'intervenir dans la journée. Auparavant, il devait recourir à sa compétence de police générale qui ne permet pas de lancer le recouvrement des frais engagés par la commune et qui n'entraîne pas l'application du régime de protection des occupants.

Subventions de l'Anah

Pour tenir compte des modifications de texte, l'article R321-12 qui fixe les conditions d'aides de l'Anah est modifié mais il n'en résulte pas de changement de fond.

Dispositions pénales et de transfert de compétences

Les sanctions pénales sont prévues à l'article L 511-22. Elles ne sont pas modifiées.
Enfin, les règles de transfert de compétences entre les communes et les établissements de coopération intercommunale sont modifiées afin de faciliter le transfert aux EPCI.

Entrée en vigueur

Les nouveaux textes sont entrés en vigueur le 1er janvier 2021. Toutefois, les arrêtés qui ont été notifiés avant le 1er janvier, restent régis par les textes antérieurs.
Comme toute ordonnance, celle du 16 septembre doit faire l'objet d'une loi de ratification. Le projet de loi de ratification a été déposé au Sénat le 2 décembre 2020.

© Ourson+

VICTIMES DE SQUATS : AMÉLIORATION DES PROCÉDURES EXISTANTES

A la suite d'affaires très médiatisées (squat de « Maryvonne » en 2015 et plus récemment affaire de Théoule-sur-Mer), plusieurs textes visant à protéger les victimes de squats ont été modifiés. Une proposition de loi « *tendant à garantir le respect de la propriété immobilière contre le squat* » est également en cours d'examen. Il n'est pas facile de s'y retrouver, les procédures mobilisables différant selon le type de local squatté (local utilisé par la victime ou local vacant, utilisation à titre de résidence principale ou de résidence secondaire). Nous tentons ici de les récapituler, sans éluder le fait que des incertitudes demeurent.

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

© Brad Pict

Les squats de domiciles : une infraction continue (Code pénal)

Comme nous l'indiquions dans nos colonnes (magazine de février 2018, page 22), l'article 226-4 du Code pénal incrimine désormais aussi bien le fait de s'introduire frauduleusement dans le « *domicile d'autrui* » que le fait de s'y maintenir. Autrement dit, l'infraction est devenue continue et les services de police ou de gendarmerie ne peuvent donc plus opposer l'écoulement du délai de flagrance pour refuser d'intervenir et, le cas échéant, interpeler les occupants (ce qui permet au propriétaire de récupérer son logement).

Il ressort de plusieurs décisions que le domicile au sens de l'article 226-4 du Code pénal n'est pas seulement le lieu du principal établissement de la victime mais « *tout lieu où, qu'elle y habite ou non, elle a le droit de se dire chez elle, quels que soient le titre juridique de son occupation et l'affectation donnée aux locaux* » (C.Cass. Crim., 13 octobre 1982, 81-92.708, publié au bulletin). Il parait donc possible d'avoir plusieurs « domiciles » et le propriétaire d'une résidence secondaire, par exemple, semble pouvoir invoquer lui aussi une violation de domicile. On note même que la Cour de cassation a accepté la qualification de violation de domicile à propos d'un domaine protégé appartenant à une personne morale (C.Cass. , Crim., 23 mai 1995, 94-81.141, Publié au bulletin). Le principal est que la victime puisse se prévaloir d'une occupation, ne

serait-ce qu'occasionnelle, des locaux squattés. Un propriétaire ne peut donc pas déposer plainte pour des locaux vacants.
Il reste que ces décisions, en plus d'être anciennes, concernaient davantage des intrusions ponctuelles que de véritables squats, et que le terme « domicile » à l'article 226-4 du Code pénal est trompeur. Aussi, des commentateurs rapportent une frilosité des forces de police à intervenir pour déloger des squatteurs d'une résidence secondaire (par exemple).

Squats de domiciles : le préfet tenu de déloger les squatteurs

Depuis la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, il est possible de saisir le préfet en cas d'« *introduction et de maintien dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou de contrainte* » (article 38). Il s'agit de demander au préfet de mettre en demeure les occupants de quitter les lieux. Cela suppose au préalable d'« *avoir déposé plainte, fait la preuve que le logement constitue son domicile et fait constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire* ». « *La mise en demeure est assortie d'un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à vingt-quatre heures* ». Si elle n'est pas suivie d'effet, le préfet doit procéder à l'évacuation forcée du logement.
Cette procédure a été considérablement améliorée par la loi du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, entrée en vigueur le 9 décembre 2020. Tout d'abord, à la différence des dispositions du Code pénal que nous venons d'examiner, il est désormais précisé que la victime peut agir à la suite du squat de tout domicile, « *qu'il s'agisse ou non de sa résidence principale* ».
A l'inverse, plusieurs alinéas de l'article 38 faisant référence aux « logements », il faut considérer que le préfet ne peut être saisi qu'à la suite de squats de locaux d'habitation. En second lieu, le préfet a désormais 48 heures pour répondre à la demande d'intervention[1]. De même, s'il faut procéder à l'évacuation d'office (la mise en demeure d'avoir à quitter les lieux n'étant pas suivie d'effet), celle-ci doit maintenant avoir lieu « *sans délai* ». Enfin, le préfet ne peut plus refuser de mettre en demeure le squatteur de partir qu'en invoquant un « *motif impérieux d'intérêt général* ».
Il faut insister sur le fait que requérir l'intervention du préfet suppose au préalable d'avoir déposé plainte et fait constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire. Ainsi, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire, la victime doit dans tous les cas faire appel aux forces de police. Si celles-ci n'entendent pas déloger manu militari les squatteurs, celles-ci doivent a minima enregistrer la plainte de la victime et constater l'occupation illicite de son logement, documents qui seront ensuite produits devant le préfet. Les identités relevées à cette occasion serviront d'ailleurs pour l'envoi de la mise en demeure du préfet.
Dans une circulaire du 22 janvier 2021, les ministres de l'Intérieur, de la Justice et du Logement ont lancé un appel à la mobilisation des préfets : « *le Gouvernement s'est engagé, lors des débats parlementaires à veiller à l'efficacité et à la rapidité de cette procédure. Il est impératif que vous fassiez preuve d'une particulière diligence et de bienveillance dans l'examen des demandes dont vous êtes saisis*[2] ».
La circulaire apporte aussi plusieurs précisions intéressantes. Concernant la preuve de ce que le logement squatté constitue le domicile du demandeur, « *il convient (...) de ne pas faire preuve d'un formalisme excessif et d'accueillir toute pièce pertinente, en tenant compte, le cas échéant, de la circonstance que des preuves peuvent se trouver dans le bien occupé* ». Elle rappelle d'ailleurs que, depuis la loi ASAP, l'article 38 de la loi « DALO » prévoit que le préfet peut être saisi par la victime « *ou toute personne agissant dans l'intérêt et pour le compte de celle-ci* ». Comme l'indique la circulaire, « *cette précision vise notamment à tenir compte des situations dans lesquelles la personne qui y a normalement son domicile est absente de manière temporaire ou prolongée, par exemple lorsque la personne est hospitalisée ou en résidence spécialisée* ». Le cas échéant, le tiers demandeur doit justifier d'un mandat pour saisir le préfet.
Concernant les délais, et tout particulièrement le délai de 48 h dont disposent les préfets pour instruire des demandes d'intervention, la circulaire précise qu'il leur appartient « *de prendre les mesures nécessaires permettant de déterminer le point de départ de ces demandes en procédant notamment à leur horodatage dès réception* ». En revanche, la loi ne précise pas quel délai maximum peut être laissé aux squatteurs pour quitter les lieux (seul un délai minimum de 24 heures est prévu), et la circulaire indique que la recherche d'une solution de relogement, en particulier en présence de mineurs ou de personnes vulnérables, « *pourra notamment justifier du choix du délai d'exécution fixé dans la mise en demeure* ». Il n'est cependant pas question de « *faire obstacle à l'évacuation effective des lieux dans un délai raisonnable compatible avec l'impératif de permettre aux victimes de reprendre possession de leur domicile* ».

1- Mais la victime, elle, n'est pas tenu de faire appel au préfet dans les 48 heures du début du squat.
2- Circulaire du 22 janvier 2021 relative à la réforme de la procédure administrative d'évacuation forcée en cas de « squat », NOR : LOGL2102078C.

Plus globalement, à l'occasion de la présentation de cette circulaire à la presse, les ministres concernés ont réaffirmé la volonté du Gouvernement de « *mettre fin aux occupations illicites qui privent de leur résidence les propriétaires et à renforcer leurs droits en facilitant et accélérant les procédures* ». Et de promettre que « *l'ensemble des services de l'Etat est pleinement mobilisé en ce sens* » (communiqué de presse du 22 janvier 2021).

© Marc meinau

Squats de logements vacants : nécessité d'intenter une action en justice

Les locaux vacants, qu'ils soient ou non à usage d'habitation, ne peuvent faire l'objet d'aucune démarche dans le cadre du délit de violation de domicile ou de l'article 38 de la loi du 5 mars 2007. Il faut par ailleurs comprendre que, sauf incriminations très particulières (voir l'article 322-4-1 du Code pénal qui sanctionne l'installation en réunion sur le terrain d'autrui en vue d'y établir une habitation), l'occupation illicite d'une propriété privée ne relève pas en soi du Code pénal. Comme le notent des commentateurs, « *en l'état actuel du droit positif, ni le vol ni l'abus de confiance ne peuvent porter sur un immeuble* » (Evelyne Bonis, Romain Ollard, JurisClasseur Pénal Code, Art. 322-1 à 322-4-1, fasc. 20, n°149). En dehors des « domiciles », requérir l'intervention des forces de police pour mettre rapidement fin à un squat suppose donc de justifier de la commission d'un délit dans le délai de flagrance (généralement présenté comme un délai de 48 heures). C'est le plus souvent des dégradations qui seront invoquées (fracture d'une serrure, bris de vitres, etc.). Notons que « *les infractions générales de destruction, dégradation ou détérioration visent un « bien » sans plus de précision, de sorte que ces incriminations ont vocation à s'appliquer à toutes sortes de biens, mobiliers ou immobiliers* » (ibidem).

Passé le délai de flagrance, la victime d'un squat n'aura pas d'autre choix que de saisir le tribunal judiciaire en vue de voir prononcer l'expulsion des occupants. Le propriétaire devra s'armer de patience, même si le tribunal est saisi en référé (sur les démarches à mener, voir *25 Millions de propriétaires*, février 2018, page 22).

Néanmoins, le fait que l'action en expulsion concerne des squatteurs exclut plusieurs délais qui profitent habituellement aux personnes sous le coup d'un jugement d'expulsion. D'une part, le sursis applicable pendant la trêve hivernale est écarté « *lorsque la mesure d'expulsion a été prononcée en raison d'une introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui par voies de fait* » ; lorsque le squat concerne un autre local qu'un « domicile », le sursis n'est pas automatiquement écarté mais « *le juge peut supprimer ou réduire le bénéfice du sursis* » (article 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution). D'autre part, et depuis la loi ELAN du 23 mars 2018, le bénéfice du délai de deux mois après un commandement d'huissier d'avoir à quitter les lieux est écarté « *lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait* » (article 412-1 du même Code).

Une proposition de loi tendant à garantir le respect de la propriété immobilière contre le squat

Fin octobre 2020, la sénatrice Dominique Estrosi Sassone et une centaine de ses collègues ont déposé une proposition de loi « *tendant à garantir le respect de la propriété immobilière contre le squat* ». Dans sa version adoptée en première lecture par le Sénat le 19 janvier 2021, ce texte incrimine de manière autonome « *l'occupation frauduleuse d'un immeuble* », défini comme « *le fait de se maintenir sans droit ni titre dans un bien immobilier appartenant à un tiers contre*

Récapitulatif des procédures mobilisables en fonction du type de local squatté

	Logements « habitations principales »	Logements « résidences secondaires »	Logements vacants et locaux autres que d'habitation
Intervention des forces de police pour violation de domicile (art. 226-4 du Code pénal)	OUI	NON*	NON, sauf la possibilité de faire intervenir la police en invoquant un délit (dégradations notamment) dans le délai de flagrance (48 heures environ)
Intervention du préfet (loi n°2007-290 du 5 mars 2007, art. 38)	OUI	OUI	NON
Action en expulsion devant le tribunal judiciaire	OUI	OUI	OUI

* Une jurisprudence ancienne semble permettre de qualifier de « domicile » tout local occupé – même occasionnellement – par son propriétaire, voire le local utilisé par une personne morale. En pratique, il semble que les forces de police rechignent à déloger des squatteurs d'un local qui ne constitue pas la résidence principale de la victime. Cependant, elles doivent accepter au moins d'enregistrer une plainte et de dresser un constat de l'occupation illicite, ces documents étant nécessaires pour ensuite demander au préfet d'intervenir.

la volonté de son propriétaire ou de la personne disposant d'un titre à l'occuper, après s'y être introduit à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte ». Le but est ainsi de rendre possible l'intervention des forces de police pour tout squat, et non pas seulement en cas de squat d'un « domicile ». Ce délit serait sanctionné d'une peine d'un an de prison et de 15 000 € d'amende, outre la possibilité pour le juge de prononcer à titre de peine complémentaire l'impossibilité pour le squatteur de faire valoir juridiquement son droit au logement pendant trois ans maximum. Seraient également incriminées « *la propagande ou la publicité, quel qu'en soit le mode, en faveur de méthodes visant à faciliter ou à inciter à la commission du délit d'occupation frauduleuse d'un immeuble* ». Notons également que l'article premier du texte adopté le 19 janvier 2021 prévoit d'augmenter les peines applicables en matière de violation de domicile. Seraient désormais encourus une peine de trois ans d'emprisonnement et 45 000 € d'amende. Comme l'indique l'exposé des motifs de la proposition de loi, il s'agit de « *mettre un terme à l'injustice qui sévit en matière de violation de domicile. En effet, le propriétaire qui expulse de manière illicite un squatteur encourt trois ans d'emprisonnement et 30 000 euros d'amende, tandis que le squatteur est passible d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende* ». Il est vrai qu'un propriétaire qui expulserait de lui-même un squatteur peut être poursuivi pour violation de domicile (aujourd'hui puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 € d'amende) mais aussi sur le fondement d'un nouveau délit créé par la loi ALUR de 2014. Ainsi, le nouvel article 226-4-2 du Code pénal énonce que « *le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat (...), à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende* ».

Ecrivez-nous !

Il est difficile d'obtenir des données précises sur l'application concrète des procédures antisquat. Aussi, nous invitons tous les propriétaires qui seraient ou auraient été confrontés au squat de leur propriété à nous transmettre leur témoignage. Ecrivez-nous !

Par courriel : 25millionsdepropriétaires@unpi.fr

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

EXPULSIONS LOCATIVES : LA TRÊVE HIVERNALE EST PROLONGÉE MAIS LES PROPRIÉTAIRES SONT INDEMNISÉS

La trêve hivernale 2020-2021 est prolongée, mais des mesures sont prises pour que les propriétaires en attente de voir exécuter un jugement d'expulsion ne soient pas pénalisés.

Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

© Patryssia

En 2020, dans le contexte de l'épidémie de Covid-19, la fin de la trêve hivernale applicable en matière d'expulsions locatives avait été reportée du 31 mars 2020 au 31 mai 2020 (ordonnance du 25 mars 2020 relative au prolongement de la trêve hivernale) puis au 10 juillet 2020 (loi du 11 mai 2020 prorogeant l'état d'urgence sanitaire et complétant ses dispositions). Cette année encore, l'ordonnance n° 2021-141 du 10 février 2021 relative au prolongement de la trêve hivernale, publiée au JO du 11 février 2021, reporte la fin de la trêve hivernale prévue par l'article L.412-6 du Code des procédures civiles d'exécution « *jusqu'au 31 mai 2021* » (article premier). Le Gouvernement était habilité à intervenir en ce sens par l'article 10 de la loi du 14 novembre 2020 autorisant la prolongation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire (article peu lisible et renvoyant lui-même à la loi du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19). Un projet de loi de ratification devra néanmoins être déposé dans un délai d'un mois à compter de la publication de l'ordonnance.

Cependant, grâce notamment à l'action de l'UNPI, l'ordonnance du 10 février 2021 comporte plusieurs précisions intéressantes afin que ne soient pas pénalisés les propriétaires en attente de pouvoir récupérer leur bien après un jugement d'expulsion.

Responsabilité de l'Etat en cas de refus de prêter main forte à une expulsion

Rappelons ici qu'il est possible d'engager la responsabilité de l'Etat en cas de refus du préfet de prêter son concours à l'exécution d'un jugement d'expulsion. En effet, de manière générale, « *l'Etat est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements et des autres titres exécutoires. Le refus de l'Etat de prêter son concours ouvre droit à réparation* » (article L.153-1 du Code des procédures civiles d'exécution). L'Etat engage sa responsabilité que le refus soit justifié

ou non par un motif légitime. Attention : avant de saisir le juge administratif pour être indemnisé, le propriétaire empêché de recouvrer son bien devra obligatoirement adresser une demande d'indemnisation au préfet. En effet, tout recours indemnitaire en justice suppose une décision préalable de l'administration (voir l'article R.421-1 du Code de justice administrative). La demande peut être formée dès le refus exprès de concours de la force publique ou, en cas de non-réponse, deux mois après la réquisition d'intervenir adressée par l'huissier du propriétaire bailleur. Elle peut être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception, par le propriétaire ou par son avocat voire son huissier (mais ce dernier doit alors justifier d'un mandat spécial). En pratique, le propriétaire bailleur a de bonnes chances de se voir proposer une indemnisation amiable sous la forme d'une transaction. Une réponse ministérielle de 2008 évoque cette pratique ; conformément à des instructions ministérielles, les préfectures proposent de transiger sur une indemnité de l'ordre de 70 % à 80 % du préjudice subi par le propriétaire. « *Ce dernier évite un contentieux, et l'économie réalisée en frais de procédure ainsi que la rapidité du paiement de l'indemnité transactionnelle constituent pour l'intéressé un gain non négligeable en termes de trésorerie. À défaut d'accord amiable avec les services de la préfecture, les bailleurs peuvent naturellement faire valoir leurs droits devant les juridictions administratives* » (rép. min. n° 7753 : JOAN 8 janv. 2008, p. 199).

Des préfectures, comme celle de Paris, mettent même à disposition sur leur portail internet des formulaires de demandes d'indemnisation pour refus du concours de la force publique. Il est donc conseillé aux propriétaires de consulter le site de leur préfecture ou d'interroger celle-ci sur l'existence de tels formulaires[1]. Le cas échéant, de nombreux justificatifs doivent être produits. La préfecture de Paris conseille de s'y prendre en amont pour obtenir entre autres un certificat de non-appel du jugement d'expulsion (à joindre à la demande d'indemnisation).

En cas de refus d'indemniser exprès ou de silence gardé pendant deux mois, il convient de saisir le juge administratif.

La période de responsabilité de l'Etat inchangée malgré le report de la trêve hivernale

La période de responsabilité de l'Etat ne démarre qu'à l'issue du délai de deux mois dont dispose le préfet pour répondre à une demande de concours de la force publique. Néanmoins, le Conseil d'Etat a précisé que lorsque le délai de deux mois s'achève au cours de la trêve hivernale, l'Etat ne peut être tenu responsable qu'à compter de la fin de la trêve hivernale en cours (CE, 5 mai 2006, n° 277632). Mais quid alors en cas de prolongement exceptionnel de la trêve hivernale ? En 2020, le ministre du Logement a laissé entendre dans la presse que les propriétaires ne subiraient pas le report de la trêve et seraient au contraire indemnisés pour la période postérieure au 31 mars 2020, date de fin normale de la trêve hivernale. L'ordonnance prolongeant la trêve 2020-2021 inscrit dans le marbre cette règle. Ainsi, « *nonobstant les dispositions prévues à l'article 1er, lorsque la responsabilité de l'Etat est engagée à la suite du refus du préfet d'accorder le concours de la force publique pour assurer l'exécution d'une décision de justice ordonnant l'expulsion des occupants d'un logement dans les conditions prévues par la loi, la période de responsabilité de l'Etat retenue pour le calcul de la réparation du préjudice résultant de ce refus débute* »…

- « *à compter du 1er avril 2021 dans le cas d'une décision de refus née entre le 1er novembre 2020 et le 31 mars 2021* » (article 2) ;
- « *à compter de la date de ce refus implicite ou explicite* » « *dans le cas d'une décision de refus née entre le 1er avril 2021 et le 31 mai 2021* » (article 3).

Enfin, l'ordonnance traite du cas où le préfet a accepté d'accorder le concours de la force publique mais où est reportée la date des opérations d'expulsion en raison du prolongement de la trêve hivernale. Deux cas peuvent se présenter :

- si l'expulsion est reportée « *de plus de quinze jours* », « *ce report ouvre droit à réparation pour le bénéficiaire de la décision judiciaire d'expulsion, pour les préjudices résultant du défaut d'exécution de cette décision de justice, au cours de la période courant du 1er avril 2021 jusqu'à son exécution effective* » (article 4) ;
- a contrario, si l'expulsion est reportée de quinze jours ou moins, aucune indemnisation ne serait due (sauf appréciation contraire des tribunaux, le texte de l'ordonnance ne l'excluant pas expressément).

1- Notons que la ministre chargée du Logement a fait part de son souhait que les procédures d'indemnisation soient dans un avenir proche gérées non par les préfectures – chacune appliquant sa doctrine – mais par le ministère du Logement (RMC/BFMTV, 2 février 2021)

Appel à témoignages

Il est fondamental que les propriétaires empêchés de reprendre possession de leur bien soient correctement indemnisés.

Nous invitons toutes les personnes ayant rencontré des difficultés à ce sujet à nous les reporter.

BAUX COMMERCIAUX :

LES MARD ET LA CRISE SANITAIRE

Face à l'engorgement de la Justice, accentué par la crise « Covid-19 », les tribunaux et la profession d'avocat appellent de plus en plus à recourir aux MARD (Modes alternatifs de règlement des différends). Pour nous éclairer sur ces dispositifs, nous avons interrogé deux avocats associés du cabinet FIDAL (Direction Régionale Midi-Toulousain), Me Annabelle LE MAILLOT, Département Règlement des Contentieux, et Me Pierre-Benoit VERMANDE, Département Droit des Sociétés, pratiquant les baux commerciaux, tant en conseil qu'en contentieux.

© Natee Meepian

Me Annabelle LE MAILLOT, Département Règlement des Contentieux

Me Pierre-Benoit VERMANDE, Département Droit des Sociétés

La saturation des tribunaux est-elle effective et amplifiée par la crise sanitaire et les différents confinements ?

Oui, car lors du premier confinement les tribunaux étaient fermés. Le retard accumulé aujourd'hui doit être rattrapé mais les délais sont très longs.

Face à cela, le système judiciaire classique doit s'adapter pour répondre à la demande de gestion des contentieux en cours.

Il devient nécessaire, à notre sens, de s'ouvrir à de nouveaux modes de règlement des litiges.

Le recours aux MARD est-il une alternative ? Est-il obligatoire ? Si oui, dans quels cas ?

Les MARD sont, comme leur nom l'indique, des modes alternatifs de règlement des différends.

A ce titre, ils permettent d'éviter, pour partie, d'avoir à « passer en justice » avec tout ce que cela implique et de recourir aux contentieux classiques.

Ces différents modes sont répartis en plusieurs catégories : la médiation, la conciliation, et l'arbitrage, d'une part, le droit collaboratif et la procédure participative, d'autre part.

La loi du 23 mars 2019 de programmation et de réforme de la justice introduit à peine d'irrecevabilité de la demande le principe d'une tentative préalable de règlement amiable pour les demandes devant le Tribunal Judiciaire relatives au paiement d'une somme d'argent n'excédant pas 5 000 €, ainsi que celles relatives à un litige de voisinage.

Elle donne également le pouvoir général au juge, y compris en référé, d'ordonner aux parties de rencontrer un médiateur qu'il désigne afin que celui-ci les informe sur la médiation.

Les principaux centres de médiation, qui sont depuis toujours saisis par voie électronique, ont continué à être opérationnels durant la crise sanitaire.

Leurs médiateurs se sont eux aussi organisés pour être joignables par visioconférence, comme par téléphone.

Concernant le cas particulier des baux commerciaux, si lors du premier confinement, le preneur pouvait échapper aux sanctions (intérêts contractuels, pénalités, clause de résiliation) en cas de non-paiement, ses loyers et charges restaient cependant exigibles, ce qui permettait au bailleur de l'assigner en paiement, tout particulièrement en référé provision.

Or, depuis le 17 octobre 2020, non seulement les premières mesures de protection du preneur ont été poursuivies, mais les mesures conservatoires et les actions en justice ont également été suspendues temporairement.

Le recours aux MARD apparait donc comme une solution intéressante à envisager dans ce contexte.

Pouvez-vous nous présenter les différents MARD avec leurs conditions, leurs avantages et leurs inconvénients ?

La médiation

La médiation est un processus par lequel un tiers indépendant (médiateur) permet à des parties, en conflit ou pré-conflit, au travers d'échanges entre elles, d'exprimer et de confronter leurs points de vue et de rechercher avec son aide une solution au différend qui les oppose.

La médiation présente les intérêts suivants :

- elle évite les positions de gagnant et de perdant (comme cela peut être le cas suite à une décision judiciaire).
- elle replace les parties en partenaires plutôt qu'en adversaires, ce qui leur garantit un avenir.
- l'absence de formalisme limite les coûts et permet une plus grande rapidité.
- discrétion/confidentialité (contrairement au procès public).

La médiation présente la limite suivante : il est parfois nécessaire d'aller chercher une décision en justice lorsqu'on a besoin d'un précédent.

Quelques statistiques[1] :

- Une médiation peut facilement être mise en place sous environ 15 jours ;
- La durée moyenne d'une médiation est d'environ 2 mois ;
- Suite à un sondage réalisé auprès de divers participants, 85% des répondants considèrent que la médiation est une méthode de résolution des litiges plus rapide que la voie judiciaire ;
- L'avantage économique de la médiation est confirmé par 69% des répondants.
- Les relations d'affaires sont préservées pour 85 % des utilisateurs de la médiation, par exécution du contrat (15%), modification (31%) ou création d'une nouvelle relation (38,5%) ;
- Pourtant seulement 39% des entreprises interrogées utilisent la médiation (contre 85% des entreprises américaines).

La conciliation

A l'instar de la médiation, la conciliation désigne le processus de résolution des conflits selon lequel deux ou plusieurs parties tentent de parvenir à un accord amiable avec l'aide d'un tiers. En revanche, la médiation et la conciliation sont régies par des textes législatifs différents. La conciliation est mise en œuvre par le juge lui-même ou par un conciliateur de justice auquel il aura délégué sa mission de concilier. La conciliation est gratuite pour les parties alors que la médiation est une prestation payante.

L'arbitrage

L'arbitrage est un mode juridictionnel privé de résolution des conflits qui consiste à soumettre, par voie contractuelle, un litige né ou à naître à la juridiction d'un tiers, l'arbitre ou le tribunal arbitral (quand plusieurs arbitres le composent), à charge pour ce dernier de trancher ledit litige en application des règles de droit et des usages du commerce qui lui sont applicables.

L'arbitre rend alors une décision, appelée sentence arbitrale, qui a force obligatoire entre les parties, ce qui signifie qu'elle s'impose à elles et met fin au litige. Cette procédure est requise essentiellement dans les contentieux à fort intérêts financiers, les coûts qu'elle engendre étant substantiels.

Enfin, d'autres modes amiables existent à l'instar du droit collaboratif et de la procédure participative, qui peuvent permettre de trouver une issue négociée dans le cadre d'un litige opposant preneur et bailleur.

Pour la mise en œuvre et le suivi de ces divers MARD, l'accompagnement des parties par leur avocat est fortement recommandé.

1 - Source : enquête AAA/FIDAL « *Vers un management optimisé des litiges* »

La commission de conciliation des baux commerciaux joue-t-elle un rôle majeur en matière de recouvrement de loyer ?

L'article L.145-35 du Code de commerce institue une Commission Départementale de Conciliation des litiges en matière de baux commerciaux.

Cette Commission a pour objectif de favoriser la concertation entre bailleurs et locataires exclusivement en cas de désaccord. Elle est donc une alternative essentielle dans la résolution des conflits en matière de baux commerciaux.

Toutefois, son périmètre d'action ne comprend pas les litiges « classiques » en matière de recouvrement de loyers impayés : en effet, ne sont en effet pas inclus dans sa compétence les litiges relatifs à des défauts de paiement, demandes de délais ou suspension de paiement.

Compte tenu de la crise sanitaire, une circulaire interministérielle en date du 22 juillet 2020, prise notamment à la suite du travail de l'UNPI, a justement pour but d'inciter à la saisine de cette Commission, en mobilisant exceptionnellement les Commissions sur le sujet du recouvrement du loyer.

La médiation et l'UNPI Grand Paris

Entretien avec Jean Pinsolle, président de la Chambre des Propriétaires du Grand Paris / UNPI

Vous avez développé la médiation au sein de votre association depuis 3 ans. Pour quelles raisons ?

La Médiation est un nouvel outil aussi efficace qu'incontournable, nous avons pris l'initiative de l'intégrer très tôt dans notre palette de service aux adhérents avant que celle-ci ne devienne quasi obligatoire depuis 2020.
Les adhérents nous sollicitent de plus en plus sur ce sujet qui traite davantage de la relation entre les personnes et le retour au dialogue alors que le cadre judiciaire est tout de suite clivant et souvent destructeur.

Comment s'organise ce service ?

Au même titre que les autres consultants de la CPGP, nos 3 médiateurs assurent des permanences pour des consultations gratuites, nos adhérents peuvent aussi les consulter à distance.
Lors du premier confinement, nous avons lancé Habitat Médiation, le premier centre de médiation du logement tant en immobilier d'entreprise que d'habitation.
Les médiations sont réalisées en présentiel ou en distanciel au choix des parties.
Nous avons mis en place un site d'information et un formulaire de contact pour demander une médiation et dont les cordonnées sont : https://habitat-mediation.cpgp.paris.

Quels sont les résultats obtenus ?

Excellents, mais ce n'est pas une surprise ayant été moi-même formé à la Médiation, je savais que le processus de retour au dialogue et la voie amiable donnent des résultats étonnants.
Il est nécessaire de faire connaître davantage le recours à ce mode alternatif de règlement des litiges à nos adhérents, et que ceux qui ont privilégié cette voie en parlent également autour d'eux.
Je rajouterai qu'étant référencé auprès de la Cour d'appel de Paris et de certains magistrats, une quinzaine de médiations judiciaires ont été confiées à Habitat Médiation.

En matière de baux commerciaux plus spécifiquement, est-ce un outil opérant?

Nous avons mis en place une opération d'urgence pendant le premier confinement, afin de rétablir le dialogue bailleurs / preneurs qui était totalement éteint dans ce contexte pour le moins confiné…
Sur une trentaine de cas, tous ont trouvé une solution satisfaisante pour les parties.

LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES

OBLIGATOIRES À PRODUIRE PAR LE BAILLEUR POUR UN BIEN BÂTI[1]

Nature du certificat	Immeubles visés et Quand ?	Zone géographique concernée	Durée de validité	Qui l'établit ?	Conséquences ou sanctions	Textes de référence
Diagnostic de performance énergétique	- Tous les immeubles (sauf les locations saisonnières et les baux ruraux) - Lors de la conclusion du bail ou de son renouvellement[2]	Nationale	10 ans[3]	Un contrôleur technique certifié	A compter du 1er juillet 2021, le DPE devient opposable (les recommandations accompagnant le DPE qui portent sur les actions visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment continuent toutefois à n'avoir qu'une valeur informative)[4]	Articles L. 134-1, L. 134-3-1 et R.134-4-2 du Code de la construction et de l'habitation
Etat des risques et pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués)	- Tous - A chaque changement de locataire	Zones couvertes par un plan de prévention de risques technologiques, naturels ou miniers, zones de sismicité, secteur d'information sur les sols[5], communes à potentiel radon de niveau 3[6]	6 mois	Le bailleur (modèle défini par arrêté) ou un professionnel de son choix. Les informations nécessaires pour le remplir sont disponibles en mairie, en préfecture et sur www.georisques.gouv.fr	En cas de non-respect, possibilité pour le locataire de demander au juge la résolution du contrat ou une diminution du loyer	Article L. 125-5 du Code de l'environnement

1- Article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 :
« *Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :*
1° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;
2° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;
3° Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent 3°, notamment la liste des matériaux ou produits concernés ;
4° Un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent 4° ainsi que les dates d'entrée en vigueur de l'obligation en fonction des enjeux liés aux différents types de logements, dans la limite de six ans à compter de la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le dossier de diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.
Lorsque le bien loué est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu par l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, le dossier de diagnostic est complété par un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les informations prévues par l'article L. 112-11 du même code.
Le dossier de diagnostic technique est communiqué au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat.
Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique ainsi que le document relatif à la situation du bien dans une zone définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, qui n'a qu'une valeur indicative. [A compter du 1er juillet 2021, nouvelle rédaction de cet alinéa : Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique ainsi que le document relatif à la situation du bien dans une zone définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, qui n'ont qu'une valeur indicative].
Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire. »
Cet article 3-3 s'applique aux logements nus ou meublés constituant la résidence principale du locataire.
2- Le propriétaire bailleur doit également tenir ce diagnostic à la disposition de tout candidat locataire (article L. 134-3 du Code de la construction et de l'habitation).
3- Cette durée est moindre pour certains DPE réalisés avant le 1er juillet 2021 :
- les DPE réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- les DPE réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024 (article D134-4-2 du CCH).
4- Article 179 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et article 5 du décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020.
5- La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.
6- Les communes classées en zone 3 sont reprises dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français (consultable sur www.legifrance.gouv.fr).

Constat de risque d'exposition au plomb	- Immeubles d'habitation construits avant le 1er janvier 1949 - Lors de la signature du bail ou de son renouvellement	Nationale	6 ans (ou permanente en cas d'absence de revêtements contenant du plomb ou de présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures à certains seuils)	Un contrôleur technique certifié	En l'absence de constat, la responsabilité pénale du bailleur peut être engagée.	Articles L.1334-5 et L.1334-7 du Code de la santé publique
Etat de l'installation intérieure de gaz	- Immeubles à usage d'habitation principale dont l'installation intérieure de gaz (en service) date de plus de 15 ans[7] - Lors de la signature du bail ou de son renouvellement	Nationale	6 ans	Un contrôleur technique certifié	Risque accru de condamnation en cas d'incident + sanctions de droit commun (résolution, diminution du loyer, injonction de travaux, sous réserve de l'appréciation des tribunaux)	Décret n°2016-1104 du 11 août 2016
Etat de l'installation intérieure d'électricité	- Immeubles à usage d'habitation principale dont l'installation intérieure d'électricité (en service) date de plus de 15 ans[8] - Lors de la signature du bail ou de son renouvellement	Nationale	6 ans	Un contrôleur technique certifié	Risque accru de condamnation en cas d'incident + sanctions de droit commun (résolution, diminution du loyer, injonction de travaux, sous réserve de l'appréciation des tribunaux)	Décret n°2016-1105 du 11 août 2016

Enfin, il est à noter que le propriétaire bailleur peut également être tenu des obligations suivantes :
- si un bien loué est situé dans l'une des **zones de bruit** définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes (PEB), un document informant de cette situation est communiqué au locataire (cette mesure concerne les immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation qui constituent la résidence principale du locataire). Ce document doit comporter l'indication claire et précise de la zone de bruit où se trouve localisé le bien[9], l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le PEB (www.geoportail.gouv.fr), ainsi que la mention de la possibilité de consulter le PEB à la mairie de la commune où est situé l'immeuble (article L112-11 du Code de l'urbanisme) ;
- dans les immeubles collectifs d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, le propriétaire doit tenir le **« dossier amiante – parties privatives »** « *à la disposition des occupants des parties privatives concernées* » (article R. 1334-29-4 du Code de la santé publique).
A venir : état relatif à l'**amiante** (en attente du décret d'application).

7- Ou dont le certificat de conformité (obligatoire pour les installations neuves et assimilées) date de plus de 15 ans.
8- Sauf attestation de conformité de moins de 6 ans.
9- Zone A, B, C ou D (zones A et B : zones de bruit fort ; zones C : zones de bruit modéré ; zones D : zones de bruit faible).

COPROPRIÉTÉ

Adaptation des règles applicables aux assemblées générales pendant la crise sanitaire

A cause du Covid, notre syndic a décidé de tenir notre assemblée générale à distance, les votes se faisant uniquement par correspondance. Pour cette assemblée, existe-t-il des règles particulières concernant la désignation au début de la réunion du président de séance, du secrétaire de séance et des scrutateurs ?
Il me semble que si aucun scrutateur n'est désigné alors que notre règlement de copropriété prévoit l'élection de scrutateurs, l'assemblée pourrait être annulée.

Rappel :

Pendant la crise sanitaire, le syndic peut prévoir que les copropriétaires ne participent pas à l'assemblée générale par présence physique, et ce jusqu'à un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire déclaré par le décret n° 2020-1257 du 14 octobre 2020[1].
Lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible, le syndic peut prévoir que les décisions du syndicat des copropriétaires sont prises au seul moyen du vote par correspondance.

L'article 15 du décret du 17 mars 1967 prévoit qu'« *au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne (...) son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs. Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.* »

L'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 adapte, en période de Covid, certaines règles applicables aux assemblées générales. Son article 22-3 prévoit notamment que :
« *Lorsqu'il est fait application de l'article 22-2, il est dérogé aux dispositions des articles 9, 14, 15 et 17 du décret du 17 mars 1967 susvisé dans les conditions suivantes :*
(...) 3° Le président de séance certifie exacte la feuille de présence et signe, le cas échéant avec le ou les scrutateurs, le procès-verbal des décisions dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée générale[2] ;
4° Lorsque les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, le président du conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic, assure les missions qui incombent au président de séance en application des dispositions du décret du 17 mars 1967 susvisé. »

Par conséquent, en cas d'assemblée générale au seul moyen du vote par correspondance (pendant la crise sanitaire) :
- la fonction de secrétaire de séance reste dévolue au syndic (à défaut de précision contraire dans l'ordonnance du 25 mars 2020) ;
- le président du conseil syndical[3] assure la fonction de président de séance ;
- quant aux scrutateurs, il faut distinguer 2 situations :

- si le règlement de copropriété ne prévoit pas la désignation de scrutateurs :

Dans ce cas, la désignation de scrutateurs est facultative, comme le rappelle un arrêt de la Cour d'appel de Nancy du 22 septembre 2011 (1ère ch. civ., n° 07/02919) : « *la désignation (...) de scrutateurs est facultative dans la mesure où le texte réglementaire [article 15 du décret du 17 mars 1967] précise « s'il y a lieu ». Par ailleurs, le règlement de copropriété n'a pas prévu la désignation de scrutateurs. La demande de nullité de ces assemblées générales est donc rejetée sur ce fondement.* »
La nomination de scrutateurs est donc facultative (l'assemblée ne pourrait donc pas être annulée si aucun scrutateur n'est nommé).

- si le règlement de copropriété prévoit la désignation de scrutateurs :

Lorsque le règlement de copropriété prévoit la désignation d'un nombre précis de scrutateurs, son non-respect entraîne la nullité de l'assemblée générale sans que le demandeur ait à justifier de l'existence d'un grief (Cour d'appel de Paris, 5 décembre 2012, n° 10/20505) ; en l'espèce, un seul scrutateur avait été dési-

1- L'article 22-2 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 a été de nouveau modifié par l'article 1er de l'ordonnance n° 2021-142 du 10 février 2021.

2- Le procès-verbal d'assemblée peut désormais être signé par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs « *dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée* » (article 17 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret n°2020-834 du 2 juillet 2020). Jusqu'ici, il ne pouvait être signé qu'« *à la fin de la séance* ». Pour plus de précisons, voir notre numéro de septembre 2020 (pages 12 et suivantes).

3- ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic.

par Arnaud Couvelard

gné alors que le règlement de copropriété en prévoyait deux. Toutefois, en cas d'« *impossibilité prouvée de désigner un second scrutateur [alors que le règlement de copropriété stipulait la désignation de deux scrutateurs], l'assemblée générale n'est pas nulle* » (Cour de cassation, 3ème chambre civile, 30 septembre 2015, n° 14-19858). Le fait de désigner un nombre inférieur de scrutateurs (par rapport à ce que prévoit le règlement de copropriété) peut par exemple être justifié par la présence d'un seul copropriétaire lors de l'assemblée : « *aucune disposition de la loi du 10 juillet 1965 ou du décret du 17 mars 1967 ne prévoit le cas où un seul copropriétaire serait présent à l'assemblée : (...) ; [concernant] la désignation de scrutateurs, elle a été rendue impossible par le fait que le seul copropriétaire présent, désigné président de séance, ne pouvait cumulativement assurer ce rôle* » (Cour d'appel de Paris, 23 octobre 2013, n° 12/05208).

Lors de votre assemblée tenue à distance avec uniquement un vote par correspondance, le seul copropriétaire présent sera le président du conseil syndical qui assurera la fonction de président de séance. Il sera donc impossible de désigner des scrutateurs. Au regard de cette dernière décision de justice et de l'ordonnance du 25 mars 2020 (qui précise qu'il est dérogé aux dispositions des articles 15 et 17 du décret du 17 mars 1967), nous pensons que si aucun scrutateur n'est élu lors de votre assemblée (alors que votre règlement de copropriété le prévoit), cette dernière n'encourt pas pour autant l'annulation.

BAUX D'HABITATION

Sanction du non-respect de l'interdiction du cumul « caution / assurance loyers impayés »

Quelle est la sanction encourue par un bailleur qui loue des locaux d'habitation en exigeant de son locataire une caution, alors qu'il a souscrit une assurance loyers impayés ?

L'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi Boutin du 25 mars 2009, a en effet interdit aux bailleurs, personnes physiques, de cumuler assurance loyers impayés et caution (sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti[4]). Cet article ne prévoyait toutefois pas de sanction. Selon une réponse ministérielle, la sanction du non-respect de l'interdiction du cumul n'étant pas prévue par la loi, « *il convient d'appliquer les principes généraux du droit des contrats (...). Sous réserve de l'interprétation des tribunaux de l'ordre judiciaire, l'interdiction édictée par l'article 22-1 étant d'ordre public, le cautionnement sollicité à tort par le bailleur est nul, au profit de l'assurance qui produit ses effets sans porter toutefois atteinte au contrat en cours* » (J.O. Sénat, Questions et réponses, n° 12226, 6 mai 2010). La sanction était donc a priori la nullité du cautionnement au profit de l'assurance loyers impayés.

Cet oubli a par la suite été comblé par la loi ALUR du 24 mars 2014 qui dispose qu'un cautionnement ne peut pas être demandé, « à *peine de nullité* », si une assurance a été souscrite, entérinant ainsi la solution retenue dans la réponse ministérielle précitée.

4 - Ces exceptions ont été ajoutées quelques mois après, par la loi n° 2009-1437 du 24 novembre 2009.

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 »

FEVRIER 2021

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

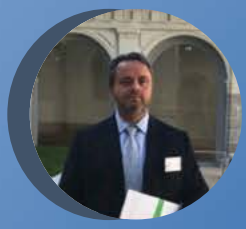
radio. immo

25 MILLIONS
DE PROPRIÉTAIRES
PRÉSENTÉ PAR
PIERRE HAUTUS

4 invités :

BERTRAND TREPO
Vice-Président de la Fédération Nationale des Propriétaires Privés Ruraux

JEAN-ETIENNE RIME
Président de Fransylva des Pays de la Loire & membre du bureau de Fransylva national



OLIVIER DE LORGERIL
Président de *La Demeure Historique*

JERÔME DE LAROMIGUIERE
Propriétaire forestier
(Grand témoin)

« La propriété privée, une valeur à défendre »

La propriété, c'est la liberté.

C'est une valeur constitutionelle à protéger. C'est un acquis de la révolution de 1789 dont le premier slogan était liberté, égalité, **propriété privée**.

C'était la volonté de se libérer d'un système féodal de détention captive et fermée.

Aujourd'hui il ne s'agirait pas de retomber dans un système où l'Etat deviendrait un nouveau tyran tendant à soustraire la liberté des citoyens d'être propriétaires en les oppressant, et en créant un cadre collectiviste malheureux.

Il faut protéger cette liberté.

La propriété, c'est préparer l'avenir.

C'est aussi un moyen de préparer sa retraite et transmettre aux générations futures un patrimoine constitué sur le long terme. La propriété est un investissement populaire et accessible, physiquement palpable, que ce soient des immeubles, des terres ou de la forêt. Le levier qu'est l'emprunt permet à chacun d'accéder à la propriété, pour soi-même ou pour louer. Il y a un lien physique, presque fusionnel entre les propriétaires et leurs immeubles.

Si l'on parle d'immobilier, disons que les Français sont nés avec une brique dans le ventre.

Si l'on parle de terre ou de forêt, c'est le rapport à la nature qui revient. Les moments de crise nous les rappellent, notamment lorsque les citadins s'imaginent que la campagne est leur jardin dominical sans imaginer l'entretien, l'investissement, la culture, etc.

Lorsque ce droit constitutionnel est atteint, les réactions sont parfois dures.

Nous pouvons le voir ces derniers jours avec les cas médiatisés sur le sujet du squat, mais aussi avec la question du paiement des loyers ou bien encore de la trêve hivernale pour les locaux d'habitation, et plus généralement sur les questions d'expropriation.

Alors oui la propriété c'est la liberté, mais c'est aussi des contraintes règlementaires et une pression fiscale intenable dans un pays où persiste un Impôt sur la Fortune Immobilière.

L'Etat ne devrait-il pas mieux se concentrer sur l'essentiel, et ne plus se substituer à la société civile en lui donnant les moyens de se développer ? L'hyper-administration n'a-t-elle pas atteint ses limites ?

RETROUVEZ L'EMISSION PODCAST SUR

radio. immo

Spotify

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

08.02.2021 - L'UNPI s'engage dans la défense des #propriétaires de résidences de tourisme. Les #propriétaires sont en danger !

Lire le communiqué de presse : **www.unpi.org**

UNPI

RÉSIDENCES DE TOURISME GÉRÉES : PROPRIÉTAIRES EN DANGER !

Christophe DEMERSON, Président de l'UNPI – *25 Millions de Propriétaires* a indiqué :

Notre Fédération a vocation à défendre tous les types de propriété immobilière. Si la question des locaux commerciaux nous a beaucoup animé ces derniers mois pour préserver l'investissement et les compléments de revenus des petits propriétaires, la crise sanitaire a aussi intensifié les pratiques illégitimes d'annulation unilatérale de loyers. Certains gestionnaires de résidences de tourisme ont ainsi profité de la situation pour s'affranchir de la dette locative latente, mais aussi remettre en question durablement les loyers à venir. Les petits propriétaires qui ont investi en pensant sécuriser leurs loyers à long terme se trouvent dans une situation très déséquilibrée face à ces professionnels.

Les propriétaires ne sont pas responsables de la décision du gouvernement de fermeture administrative des services et commerces des stations de montagne. La question se pose par ailleurs dans d'autres territoires.

Si des actions judiciaires seront engagées par les propriétaires avec notre soutien, la Fédération reste ouverte au dialogue.

Pour en savoir + unpi.org / rubrique presse / communiqués de presse

03.02.2021 - **#OlivierSalleron** : " La construction s'effondre et l'on peine à simplement maintenir le système d'aides en place. Le constat gênerait moins si l'on pouvait dire qu'il n'y a plus de problème de logement en France. "

Suite de la tribune libre : **www.unpi.org**

Olivier SALLERON
Président de la Fédération française du bâtiment

« On prévoit une nouvelle règlementation pour construire mieux au regard de la performance environnementale sur le cycle de vie des bâtiments mais, dans la dernière ligne droite, on oublie d'associer les parties prenantes. La construction s'effondre et l'on peine à simplement maintenir le système d'aides en place. »

25 millions de propriétaires — tribune libre • février 2021 • lapresseimmobilière.com

@UNPI_FR

@DemersonUNPI - 08-02-2021

Expulsions locatives
Recommandation 37 : Mettre fin aux pratiques de négociation des indemnités dues au bailleur par les Préfets lorsqu'ils n'accordent pas le concours de la force publique. Systématiser le paiement de ces indemnités. **@UNPI_FR**

@UNPI_FR - 08-02-2021

S'informer et témoigner sur la défense des propriétaires en résidences services (tourisme, étudiants et séniors) !
Rendez-vous sur le site **www.unpi.org** rubrique **Résidences de Tourisme**

@DemersonUNPI - 28-01-2021

#Encadrement des loyers.
Ou comment détruire l'offre locative.**@BFMParis #BonsoirParis**
La bonne idée serait peut-être d'encadrer les taxes foncières: Paris: +80% de hausse sur 10 ans. Source Observatoire National des Taxes Foncières **@UNPI_FR @CDProprietaires @PierreHautus**

@UNPI

Rénovation énergétique & le marché immobilier
(BFM Business : 29/12/20)

« Cela vaut le coup d'être propriétaire si nous sommes en mode projet, c'est important. Si on croit en notre produit, bien sûr qu'il faut y aller. Il y a de belles choses à faire, il y a des opportunités. Il ne faut pas avoir peur d'y aller. » ***Christophe Demerson, Président de l'UNPI***

Pascal DELEUZE
Directeur Division Génie thermique d'ACCEO Group,
Bureau d'études en bâtiment

Gestion et entretien des réseaux d'eau sanitaire

Lorsque l'on parle d'économies d'énergie, on ne pense pas souvent à l'Eau Chaude Sanitaire (ECS). C'est une erreur, car la part d'énergie utilisée pour ses besoins est de plus en plus importante et peut représenter, dans le cadre des nouvelles constructions, plus de 50% de la consommation d'une chaufferie. **Mais elle est également la source de nombreuses déperditions.** Il est alors essentiel de maitriser sa production et sa distribution pour encadrer les charges mais également garantir les qualités bactériologiques de l'eau distribuée et la sécurité de tous.

OPTIMISER SON CONTRAT

La première chose à faire pour optimiser les charges liées à la production d'ECS est de garantir la qualité du fluide distribué, de bien étudier son contrat de suivi de chaufferie et si nécessaire de le renégocier. En effet, la production d'ECS est généralement liée à la production des chaudières et donc au contrat de maintenance. Il est nécessaire de définir le point d'équilibre entre plusieurs éléments :

- Les besoins de la copropriété

Chaque copropriété est différente et a ses propres besoins énergétiques. Ceux-ci varient en fonction de nombreux critères comme le nombre de logements, le type de résidents, leurs habitudes, le mode de chauffage et de distribution. A minima, il faut connaître précisément la consommation moyenne de la copropriété et sa répartition (chauffage, ECS...).

- Les besoins de l'installation

Connaître les éléments techniques de l'installation et leur état est indispensable pour choisir le bon contrat. Le mode de fonctionnement de la chaudière, l'état des réseaux, leur niveau d'embouage, leur niveau de corrosion, le type de combustible... sont des éléments qui interviennent directement sur la consommation du bâtiment, sur le confort et sur la juste répartition de l'énergie. Ils doivent être pris en compte pour choisir le type de contrat (au comptage, à la température...), mais également les prestations qui seront incluses (entretien, conduite, garanties...).

- La durée et le prix

En fonction des prestations choisies, la durée a un impact sur le prix du contrat. Notamment sur le poste P3 (Renouvellement du matériel) pour lequel l'allongement de la durée sera un facteur de baisse des coûts annuels. Il est donc important de trouver un juste équilibre entre un engagement long qui peut favoriser l'investissement de votre prestataire et un engagement court qui pourra empêcher une implication du mainteneur dans des opérations de fonds, comme l'équilibrage des systèmes par exemple.

Quel que soit le contrat choisi, suivre sa bonne réalisation est nécessaire pour garantir des économies durables dans le temps. **Pour cela, il faut disposer dans le contrat d'une liste précise et détaillée des actions de maintenance à la charge du prestataire avec leur périodicité et s'assurer de la tenue du carnet d'entretien qui est obligatoire**. Ce sont ces éléments qui permettent un suivi de la prestation effectivement réalisée et payée.

Enfin, pour « challenger » votre prestataire, il est conseillé d'intégrer certaines clauses aux contrats pour garantir les résultats énergétiques attendus. **Insérez des clauses de type « intéressement » fixant des objectifs de consommation à atteindre et/ou « de pénalités » pour encadrer les dérives qui peuvent découler du type de rémunération proposé**.

OPTIMISER LES INSTALLATIONS ET LA MAINTENANCE

Pour réaliser des économies d'énergie sur la production d'ECS, suivre la maintenance est le point clé.

- La température de l'eau

Afin de réaliser des économies d'énergie, il est important de trouver la bonne température d'ECS et de la vérifier régulièrement.

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. En effet, en dessous, le risque de prolifération des bactéries (dont la légionelle) augmente de manière importante. Au-dessus, en plus

de la consommation supplémentaire, la détérioration des équipements va s'accélérer (rupture de la galvanisation, corrosion, entartrage, ...), augmentant ainsi le risque de fuites, de réduction de la vitesse de circulation et donc de dégradation de la performance du système.
Vérifier la température de l'ECS et engager son prestataire sur ce point est essentiel.

- L'entartrage du réseau

L'entartrage des équipements est dû au calcaire présent dans l'eau. Ce calcaire diminue la capacité des échangeurs thermiques à transmettre la chaleur à l'ECS et augmente donc la consommation d'énergie. Il est important de vérifier régulièrement l'état de l'échangeur et faire procéder à des opérations d'entretien systématiques.
Mesurer en continu les températures de départ et de retour de boucle ECS vient compléter efficacement ces dispositions en assurant le respect des engagements contractuels mais également l'anticipation de toute dégradation du rendement de la production.
Le démontage annuel des manchettes de contrôle pour un contrôle de l'état intérieur et de l'évolution de processus éventuels de corrosion complète l'arsenal préventif à disposition du mainteneur pour vous assurer une production d'ECS optimisée et pérenne.
Si l'eau du réseau public est particulièrement « dure » (TH>26°f[1]), elle va entartrer l'installation. **Il est important d'imposer la mise en place d'un adoucisseur** (uniquement sur l'eau servant à la production d'ECS, l'adoucissement de l'eau froide délivrée au robinet étant interdit par le Règlement Sanitaire Départemental). Attention toutefois, plus l'eau est « douce », plus elle est corrosive pour l'installation. Il est dès lors conseillé, selon la nature des matériaux constituant les réseaux, d'injecter un produit dit « filmogène », au niveau de la production d'ECS. Celui-ci dépose un film protecteur sur les éléments du réseau assurant ainsi une protection et réduisant les risques de corrosion.

AMÉLIORER VOS INSTALLATIONS

Enfin, la dernière solution permettant de réaliser des économies d'énergie sur la production d'ECS est d'améliorer les installations via la réalisation de travaux.

- L'isolation des équipements.

Lorsque l'on souhaite réaliser des économies d'énergies, il est important de commencer par s'assurer de ne pas en perdre. Les premiers travaux à réaliser sont donc des travaux d'isolation à commencer par l'isolation des réseaux dans les zones non chauffées.

Aujourd'hui, les aides de l'Etat (Ma prime rénov', coup de pouce Isolation, CEE[2] ...) permettent de réaliser ces travaux à moindres frais (voire sans frais). Attention toutefois, même s'il s'agit d'une véritable opportunité à saisir, face à l'augmentation des cas de fraude sur ces prestations, il est important d'être particulièrement vigilant sur le choix du prestataire et la qualité des prestations réalisées.
Sachez qu'il existe également aujourd'hui des solutions permettant d'isoler l'échangeur de production d'eau chaude sanitaire pour limiter les pertes.

A SAVOIR : Isoler les réseaux fait économiser en moyenne 10 à 15% d'énergie.

- Remplacement de la chaudière.

En tant qu'organe de production de la chaleur, la chaudière est l'élément central de la production de l'ECS. Remplacer une vieille chaudière par une neuve permet de faire des économies par plusieurs aspects :
- Tout d'abord grâce à l'amélioration des rendements des chaudières actuelles. Avec un rendement pouvant dépasser les 100% pour les chaudières à condensation ce qui permet de réduire considérablement la consommation énergétique de la copropriété.
- Ensuite, grâce à un ajustement des caractéristiques techniques et la configuration hydraulique. Les anciennes chaudières sont très souvent surdimensionnées ce qui entraîne une surconsommation. Lors d'une rénovation, on privilégiera aujourd'hui des solutions avec plusieurs petites chaudières permettant une plus grande adaptabilité aux différentes phases de chauffe.

A SAVOIR : Remplacer une chaudière de 1980 par une chaudière récente réduit en moyen la consommation de 30%.

L'isolation des réseaux et le remplacement d'une ancienne chaudière à gaz ou à fioul par une chaudière à condensation sont actuellement fortement subventionnés par les aides de l'Etat. Les Temps de Retour sur Investissement sont parfois très rapides et les investissements compensés par les économies réalisées dès la mise en service.
Dans la très grande majorité des situations, il existe de nombreux moyens de réduire la consommation d'énergie et les charges liées à la production d'ECS dans les copropriétés. Depuis l'optimisation du contrat de suivi jusqu'au remplacement de la chaudière, en passant par la maintenance réalisée et par la vérification de points techniques simples, toutes les étapes peuvent être optimisées.

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

1- Le titre hydrotimétrique (TH) ou dureté de l'eau s'exprime en degrés français (°f). • 2- Certificat d'économie d'énergie

ACHAT / VENTE IMMEUBLES DE RAPPORT

LYON 8/VENISSIEUX (69) Famille vend LOCAL COMMERCIAL, TBE, locataires sérieux dans immeuble de 1973, très bien entretenu sur 1 étage ½ avec escalier intérieur. Prix : Faire offre sérieuse. Tél. : 06 86 86 90 91. E-mail : christine.alpha@free.fr.

Achète Région Paris immeuble de rapport, locaux commerciaux ou appartement occupés : Tel 01 47 81 80 93

MONTLUCON. (03) à vendre bel immeuble de rapport situé au cœur du centre-ville. Cette résidence est composée de 10 appartements tous meublés et entièrement équipés (LMP ou LMNP) tous sont entièrement refaits à neuf et équipé de cuisines américaines.
Chauffage gaz collectif, menuiseries aluminium en double vitrage avec volet roulant électrique. Mobilier de qualité. Aucuns travaux à prévoir ! Très bonne rentabilité. Prix de vente 621.000€ ; (rentabilité environ 9 %) Informations et visite au : 06 10 05 52 23. Demande envoi dossier par mail : aubergerfranck@hotmail.fr

MONTLUCON. (03) IMMEUBLE à vendre hyper centre-ville. Cette résidence est composée de 8 appartements (studio/F2/F3) tous loués meublés et équipés, et un grand local professionnel de 130m² L'immeuble est situé au cœur du centre-ville de MONTLUCON avec vue sur les rives et les jardins du Cher. Aucun travaux à prévoir ! Prix de vente 612.000€ Informations et visite au l : 06 10 05 52 23. Demande envoi dossier par mail : aubergerfranck@hotmail.fr

VENTES OFFRES

VENDS MARSEILLE (9ème) résidentiel. Appartement 100m²+ terrase dans magnifique parc, piscine, gardien vue dégagée, garage direct par ascenseur, 3ème étage+ parking. Prix 430.000€ (garage et parking compris) Tél : 06 61 47 24 74.

DREUX (28) PROPRIETAIRE BAILLEUR VEND F3 de 80m² en hyper centre ville 3ème étage sans ascenseur. Chauffage individuel au gaz, exposé est-ouest, sans vis-à-vis. FAIBLES CHARGES DE COPROPRIETE. Tél : 06 87 70 62 62.

DREUX Centre-ville (28100) PROPRIETAIRE VEND 1 LOT DE 3 APPARTEMENTS DONT 1 LOUE SOIT UN immeuble AVEC COUR PARKING ET JARDINET. Prix 180.000€. Tél : 06 87 70 62 62

VEND de particulier à particulier à PAUSSAN/MIALET (30), maison ancienne à rénover obligatoirement selon décrets actuels. 80 à 90m² à 1400€/m². Taux crédit immobilier bas, dépenses, travaux, rénovation déductibles-DPE G

AUTRES LOCATIONS

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

MAISON A LOUER à l'année à SAINT PIERRE D'OLERON (17480) récente BBC Prestige au calme. Energie A, 1 chambre parentale – 2 chambres, 2 salles de bain – 2 WC-garage attenant terrain clos 500 m². 109,24m² habitable. Proximité tous commerce, gestion par agence. Loyer/mois 990€

LOCAUX COMMERCIAUX OU INDUSTRIELS

A VENDRE OU A ECHANGER contre Bien Immobilier de Rapport de préférence : MURS ET FONDS DISCOTHEQUE en activité par même direction depuis 32 ans. 850 m² - 3 salles, parking- 1ha 2 terrasses – 1 grange (possibilité faire logement) situé Nord Sarthe (72). - Tél. : 06 19 52 10 11.

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....) de immeubles de rapport, des murs de boutique, des opérations de marchands de biens. Contact : 06 52 15 65 75. Mail: yazid@lexpert-desmursco.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 3e T 2020 = 1765		INSEE 100 au 4e T 1953	LES VARIATIONS (en %) Annuelles	Trien-nales	Sur 9 ans
2011	4e trimestre	1638	+6,85	+7,55	+39,76
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

* Parution Insee 18/12/2020

IMPORTANT : la loi Pinel n° 2014-626 du 18 juin 2014 supprime la référence à l'ICC pour déterminer le loyer plafond au moment du renouvellement du bail ou de la révision triennale. Cette mesure concerne tous les baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 1er septembre 2014. Pour ces baux, seul l'ILC ou l'ILAT (suivant l'activité exercée) peut 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 3e T 2020 = 115,70		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 %

* Parution Insee 18/12/2020

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 3e T 2020 = 114,23		ILAT BASE 100 au 1er trimestre 2010 ILAT	Variation annuelle
2015	1er trimestre	107,69	+ 0,29 %
	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 3e T 2020 = 114,23		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 %

* Parution Insee 18/12/2020

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 4e T 2020 = 130,52

	1er TRIMESTRE		2e TRIMESTRE		3e TRIMESTRE		4e TRIMESTRE	
	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle
2016	125,26	+ 0,06 %	125,25	+ 0,00 %	125,33	+ 0,06 %	125,50	+ 0,18 %
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%

* Parution Insee 15/01/2021

Indice mensuel des prix à la consommation*

(HORS TABAC, DES MÉNAGES URBAINS DONT LE CHEF EST OUVRIER, BASE 100 EN 2015)

Indice mensuel des prix 12/2020 = 103,77

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2017	100,29	100,37	101,06	101,14	101,20	101,18	100,62	101,15	101,21	101,31	101,40	101,65
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

* 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 10/2020 = 112,9

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2017	105,7	105,9	106,1	106,3	106,2	106,2	106,3	106,6	106,7	107,1	107,2	107,7
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	112,00	112,2	112,3	112,9		

* 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	3e T	987,5
	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

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 JANVIER 2021 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU JO DU 26 DÉCEMBRE 2020

	Taux effectifs pratiqués au 4ème T 2020 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1er janvier 2021
PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS		
• **Prêts à taux variable**	1,89 %	2,52 %
• **Prêts relais**	2,23%	2,97 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION		
• **Prêts d'un montant ≤ à 3 000 €***	15,87 %	21,16%
• **Prêts d'un montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €***	7,48 %	9,97 %
• **Prêts d'un montant > à 6 000 €***	3,8 %	5,07 %

* 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.

Plus-values immobilières

TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu (19%)	Prélèv. sociaux (17,2%)
Moins de 6 ans	0 %	0 %
Entre 6 et 7 ans	6 %	1,65 %
Entre 7 et 8 ans	12 %	3,30 %
Entre 8 et 9 ans	18 %	4,95 %
Entre 9 et 10 ans	24 %	6,60 %
Entre 10 et 11 ans	30 %	8,25 %
Entre 11 et 12 ans	36 %	9,90 %
Entre 12 et 13 ans	42 %	11,55 %
Entre 13 et 14 ans	48 %	13,20 %
Entre 14 et 15 ans	54 %	14,85 %
Entre 15 et 16 ans	60 %	16,50 %
Entre 16 et 17 ans	66 %	18,15 %
Entre 17 et 18 ans	72 %	19,80 %

Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu (19%)	Prélèv. sociaux (17,2%)
Entre 18 et 19 ans	78 %	21,45 %
Entre 19 et 20 ans	84 %	23,10 %
Entre 20 et 21 ans	90 %	24,75 %
Entre 21 et 22 ans	96 %	26,40 %
Entre 22 et 23 ans		28 %
Entre 23 et 24 ans		37 %
Entre 24 et 25 ans		46 %
Entre 25 et 26 ans		55 %
Entre 26 et 27 ans		64 %
Entre 27 et 28 ans		73 %
Entre 28 et 29 ans		82 %
Entre 29 et 30 ans		91 %
Plus de 30 ans		Exonération

A noter : selon l'article 1609 nonies G du CGI, une taxe forfaitaire supplémentaire (entre 2 et 6 %) s'applique aux ventes générant une plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € (ce seuil de 50 000 € s'apprécie après prise en compte de l'abattement pour durée de détention). Certaines ventes ne sont pas concernées par cette surtaxe (exemples : les cessions exonérées d'impôt sur le revenu comme la vente de la résidence principale, la cession de terrains à bâtir).

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

La Fibre livrée à domicile

Faites appel à Orange pour raccorder votre immeuble à la Fibre et bénéficier de la qualité et du confort d'usage de l'internet haut débit.

Renseignez-vous sur commentavoirlafibre.orange.fr

ou appelez le 0800 38 38 84 Service & appel gratuits *

* Appel gratuit depuis une ligne fixe Orange. Coût variable selon votre opérateur.
Accessible en France métropolitaine, sous réserve d'éligibilité et de raccordement au domicile du client.

Orange - SA au capital de 10 640 226 396 € - 78 rue Olivier de Serres - 75015 Paris - 380 129 866 RCS Paris.

orange™