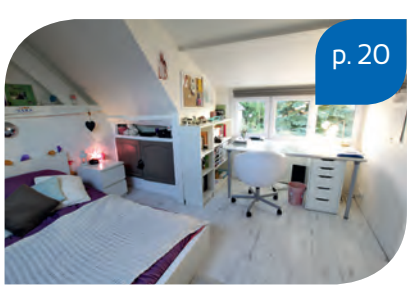
25 millions de propriétaires

REVUE DE L'UNPI • ISSN : 2102-0728 • Numéro 546 • Décembre 2020 • 3,50 €

Dossier p. 12

La location contre services



p. 20

Fonds de solidarité et loueurs de meublés

p. 24

La résiliation amiable du bail commercial

p. 28

Les écoquartiers réinventent la ville

intratone

Faites le choix de la liberté

« LÀ OU PAS LÀ, JE TE RATERAI PAS »

Plus d'informations sur **maviesansfilaire.fr**

INTERPHONES SANS FIL INTRATONE

RÉPONDEZ & OUVREZ LA PORTE AVEC VOTRE MOBILE

et ne manquez plus un seul visiteur

FABRICATION française · VIGIK · STOP aux copies · LOI HANDICAP

Création graphique : **nobilito** - 433 04 782 R.C.S Nantes

édito

Crédit d'impôt et bailleurs solidaires

Pandémie, crise sanitaire... le Gouvernement a décidé de la fermeture administrative de nombreux locaux commerciaux. Si cette perte d'activité n'est en aucun cas du ressort du locataire, elle ne peut, non plus, être imputée au bailleur qui serait remis en question dans son obligation de délivrance.

Ainsi, depuis le premier confinement la Fédération s'est battue, pied à pied, pour la création d'un crédit d'impôt de 50% pour les bailleurs qui abandonnent leurs loyers commerciaux du mois de novembre.

Fruit d'un long travail de discussion avec Bruno LE MAIRE et les parlementaires - après avoir, rappelons-le seulement obtenu une déduction d'impôts pour le premier confinement sur les loyers commerciaux abandonnés - nous avons finalement obtenu le bénéfice d'un crédit d'impôt de 50%. Notons que pour ceux qui sont fiscalisés, la baisse de revenus induite permet de cumuler le bénéficie de la baisse de l'IR/IS et des prélèvements sociaux.

Parallèlement et avec l'objectif de tenir compte de la situation difficile de nombreux bailleurs aux revenus très faibles, nous poursuivons notre travail auprès des collectivités territoriales afin d'obtenir des aides sur les taxes foncières des locaux commerciaux, ou encore des aides directes pour le paiement des loyers.

Dans tous les cas, il s'agit de pérenniser la relation locative et l'activité commerciale par une baisse de charges. Les retombées de ces aides sont immédiates pour la vitalité de nos villes, et donc pour le marché immobilier en général. Nous connaissons tous le désert de ces centres-villes et de leurs habitants happés par la périphérie ou les métropoles faute de service, de stationnement adapté et de commerces de proximité. Il est impératif de poursuivre les efforts esquissés dans la revitalisation de nos centres-villes.

C'est en ce sens que j'ai écrit à Jacqueline GOURAULT, ministre de la Cohésion des Territoires. C'est un enjeu sociétal majeur. Nous serons force de proposition.

Christophe Demerson, président de l'UNPI

@DemersonUNPI

Abonnez-vous à

La meilleure information en matière d'immobilier

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

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
Le Monde - Businessimmo - Lefigaro.fr - Les affiches - Sud Ouest

Par Elodie Pony

ACTUALITÉS 9
Copropriété et covid 19 : nouvelles mesures – Un dégrèvement de CFE pour les loueurs de meublés – Un crédit d'impôt pour les propriétaires bailleurs de locaux commerciaux

L'UNPI EN ACTIONS 10
L'UNPI soutient de dispositif d'annulation des loyers commerciaux du mois de novembre en contrepartie d'un crédit d'impôt de 50 % pour les bailleurs

DOSSIER 12
La location contre services

Par Bertrand Desjuzeur

TEMPS FORT 20
Le fonds de solidarité est-il mobilisable par les loueurs de meublés ?

Par Frédéric Zumbiehl

LOUER 24
La résiliation amiable du bail commercial

Par Laurent Grosclaude

HABITER 28
Les éco-quartiers réinventent la ville

Par Marc Pouiol

Maîtriser le risque de mouvement de terrain

Par Bertrand Desjuzeur

INVESTIR 33
Amortissement dans le cadre de la location meublée : principes généraux et régime spécifique des biens démembrés

Par Pierre Brunet

QUESTIONS REPONSES 36
Loyers pour les logements régis par la loi de 1948 – Licenciement du personnel par le syndic – Mentions devant figurer dans le procès-verbal d'assemblée générale – Cautionnement souscrit par un époux

Par Arnaud Couvelard

RADIO IMMO 39
25 millions de propriétaires

UNPI ET RÉSEAUX SOCIAUX 40

FICHE CONSERVATION DES DOCUMENTS 41
Les documents travaux

Par Céline Capayrou

PETITES ANNONCES 43

INDICES 44

Dans le prochain numéro, notre dossier :
Etat des lieux de sortie et restitution du dépôt de garantie.

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**: Pierre Brunet, Céline Capayrou, Arnaud Couvelard, Bertrand Desjuzeur, Laurent Grosclaude, Elodie Pony, Marc Pouiol, 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 : Décembre 2020 • **Tarifs** : Le numéro : 3,50 € - Abonnement 1 an: 30 € • Dom-Tom, étranger: 40 €.

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

par Elodie Pony

PRESSE NATIONALE

Le Monde 22 octobre 2020

Informer le locataire de sa consommation de chauffage devient obligatoire

A partir du 25 octobre 2020, à la suite de la transposition d'une directive européenne, un nouvel article 6-2 de la loi du 6 juillet 1989 impose au propriétaire de transmettre au locataire une évaluation de sa consommation de chaleur et d'eau chaude sanitaire.

Dans certains immeubles, donner cette information est impossible, car cela nécessite que chacun des logements soit doté de compteurs permettant de mesurer la consommation de chauffage.

« *Ces mesures constituent des difficultés supplémentaires pour les propriétaires, qui doivent déjà remettre un nombre important de documents au locataire au point que les baux de location atteignent parfois une centaine de pages* », regrette Pierre Hautus, Directeur Général de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI).

Au total, que le logement soit loué vide ou meublé, le propriétaire peut être conduit à transmettre huit documents lors de la signature du bail.

BUSINESS IMMO 12 novembre 2020

Loyer : Bruno Le Maire porte le crédit d'impôt à 50 % pour les bailleurs qui renoncent à une partie de leur loyer

Le ministre de l'Économie, Bruno Le Maire, a annoncé porter à 50 % le crédit d'impôt pour tout bailleur qui renonce à percevoir le loyer de novembre auprès de son locataire commerçant dont les effectifs sont inférieurs à 250 personnes, à la condition que celui-ci soit fermé administrativement.

Christophe Demerson, Président de l'UNPI, appelle également « *les propriétaires de locaux commerciaux à annuler les loyers de novembre des locaux commerciaux fermés en raison de la crise sanitaire, en contrepartie de l'éligibilité au crédit d'impôt de 50 % proposé par le gouvernement* ». Par ailleurs, il appelle les collectivités territoriales à mettre en place des plans de soutien direct aux commerçants qui ont eu l'obligation de fermer en novembre. Christophe Demerson porte enfin l'attention des bailleurs sur « *la nécessité de proposer cette annulation de loyers aux seuls locataires ayant respecté leurs engagements suite au premier confinement* ».

Le Monde 14 novembre 2020

Quand les bailleurs jouent le jeu… d'autres se défilent

Les propriétaires qui renonceront à leur loyer du mois de novembre pour un commerçant bénéficieront d'un crédit d'impôt de 50%.

Bruno Le Maire a promis d'accorder aux bailleurs qui consentiraient à abandonner au moins un mois de loyer aux enseignes employant moins de 250 salariés, un crédit d'impôt de 50 % au lieu des 30 % déjà annoncés.

Dans la négociation, le rapport de force n'est pas toujours en faveur du bailleur, surtout s'il est face à de grands groupes, chaînes de magasins de vêtements ou de restauration. « *Nous sommes parvenus à des accords dans 95 % des dossiers*, raconte Jean-Louis Racaud, président de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers de La Rochelle. *C'est plus dur avec les grandes enseignes, par exemple les supermarchés Action, qui nous adressent des lettres impersonnelles via leurs services juridiques annonçant leur refus de payer les loyers en s'appuyant sur les recommandations du gouvernement* ».

« *Notre adhérent type est un commerçant à la retraite avec 800 euros de pension et pour qui percevoir 400 ou 500 euros de loyer est vital* », dépeint Dominique Grognard, président de l'UNPI de Tours.

LE FIGARO.fr 16 novembre 2020

Le risque accru de loyers impayés inquiète le gouvernement

Avec la crise sanitaire, plusieurs types de locataires - indépendants, employés à domicile, étudiants…- peinent particulièrement à payer leur loyer. Avec le risque qu'ils ne puissent plus les acquitter.

Du côté des propriétaires, on reconnaît de « *nouvelles inquiétudes qui avaient été résorbées en septembre et en octobre* » mais qui sont « *plus faibles* » qu'au début du premier confinement. Surtout, on se refuse à parler de loyers impayés mais plutôt de hausse des délais de paiement. «*13% des bailleurs qui ont répondu à notre sondage affirment avoir été sollicités par leurs locataires. Parmi eux, 60% ont pris des mesures pour étaler ou reporter le paiement des loyers. Mais in fine, les loyers sont bel et bien payés* », assure Pierre Hautus, Directeur Général de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers qui va relancer ce lundi son Observatoire national des loyers impayés.

PRESSE RÉGIONALE

les affiches **13 novembre 2020**

La crise sanitaire a aussi impacté les propriétaires

Jérôme Aubreton, Président de l'UNPI 38, entend bien poursuivre son rôle dans la défense de la propriété immobilière, en accompagnant dans leurs démarches les 1 200 adhérents isérois (à 90 % des particuliers) dans le contexte économique actuel. « *Concernant les loyers d'habitation, nous n'avons enregistré que quelques cas d'impayés, souvent des locataires dont la profession a été très impactée par les trois mois de fermeture administrative, comme les commerçants ou les restaurateurs. Sur le premier confinement, des locataires d'enseignes nationales ont stoppé net le paiement de leurs loyers, par effet d'aubaine et ont repris le paiement dès qu'elles ont pu rouvrir. Pour le deuxième confinement, nous n'avons pas encore de retours, mais nous espérons que, comme après le premier confinement, le gouvernement autorisera les bailleurs à ne déclarer aux impôts que les loyers effectivement perçus.* »

Indemnités locatives en cas d'expulsion.

« *L'UNPI 38 a porté une action auprès du préfet qui a accepté que l'État prenne en charge les indemnités locatives depuis la demande de recours à la force publique jusqu'à l'expulsion effective des locataires. Nous pouvons accompagner les propriétaires dans leurs démarches pour formaliser cette requête auprès du préfet.* »

Faire baisser la taxe foncière sur 2020.

« *La crise sanitaire a impacté les propriétaires immobiliers avec l'annulation de leurs revenus locatifs par manque d'exploitation de leur bien, dont ils n'ont finalement pas la jouissance. C'est souvent un complément de revenus pour des retraités par exemple. Aussi, nous demandons aux collectivités locales d'aider ces propriétaires de locaux commerciaux, en déduisant 50 % du montant de la taxe foncière sur la période non payée par le locataire.* »

SUD OUEST **3 novembre 2020**

Julien Dubois demande à son tour l'ouverture des commerces de proximité. L'UNPI aux côtés de ses adhérents

Le maire de Dax, Julien Dubois, rappelle la liste des services qui restent ouverts pendant ce nouveau confinement et ajoute qu'il s'est « *associé, dès ce week-end, au grondement qui monte chez les élus locaux, afin de demander la réouverture de tous les commerces de proximité, qui ne sont pas les endroits où le virus circule le plus intensément* ».

L'UNPI 40, la chambre syndicale des propriétaires des Landes, indique, « *en cette période perturbée, vouloir rester aux côtés de ses adhérents* ».

www.lapresseimmobiliere.com

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

En cette période de crise sanitaire,
commandez auprès de votre chambre si elle est ouverte.

À défaut, commandez de préférence sur notre site internet
(plus rapide et pratique qu'une commande papier).

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) [1]	9,60 €						
67	Liste des réparations locatives et charges récupérables	3,00 €						
						TOTAL * Frais de port inclus		

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

Coordonnées

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

M^me^ ❑ M. ❑ ..... Prénom : .....

Adresse : .....

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

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

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

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

Retrouvez toute l'actualité liée à la crise sanitaire (maintien des déménagements et des états des lieux, suspension des sanctions pour retard ou défaut de paiement des loyers commerciaux, etc.) sur notre site internet www.unpi.org, rubrique Actus.

Copropriété et covid-19 : nouvelles mesures

L'ordonnance n° 2020-1400 du 18 novembre 2020 vient modifier l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 sur les dispositions pour les copropriétés se trouvant de nouveau dans l'impossibilité matérielle de tenir des assemblées générales dans des conditions normales.

Le contrat de syndic qui expire ou a expiré entre le 29/10/20 et le 31/12/20 inclus est renouvelé dans les mêmes termes jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat du syndic désigné par la prochaine assemblée générale qui intervient au plus tard le 31 janvier 2021. Il en est de même pour le mandat des conseillers syndicaux.

Le syndic peut organiser l'assemblée générale en l'absence de présence physique jusqu'au 1er avril 2021 et, lorsque le recours à la visioconférence n'est pas possible, opter pour le vote par correspondance.

Lorsque le syndic décide de faire application des dispositions ci-dessus alors que l'assemblée générale a déjà été convoquée, il en informe les copropriétaires au moins 15 jours avant la tenue de cette assemblée par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information.

9 Français sur **10** vivent dans l'une des 699 aires d'attraction d'une ville.
Source : www.insee.fr

Pour les assemblées générales convoquées à une date comprise entre le 29/10/20 et le 4/12/20, le syndic peut, à tout moment, informer les copropriétaires avec date certaine, que l'assemblée générale se fait par vote par correspondance. Le courrier fixe un nouveau délai de réception par le syndic des formulaires, qui ne peut être inférieur à 15 jours à compter de la réception de ce courrier.

Le sujet sera détaillé dans le numéro de *25 millions de propriétaires* de janvier 2021.

Un dégrèvement de CFE pour les loueurs de meublés ?

La troisième loi de finances rectificative pour 2020 du 30 juillet 2020 a autorisé les communes et intercommunalités à « instituer un dégrèvement des deux tiers du montant de la cotisation foncière des entreprises » de 2020 (à payer avant le 15 décembre 2020) pour les entreprises de certains secteurs (article 11). Parmi les secteurs identifiés par le décret d'application du 5 août 2020 figure la catégorie « k) Hôtels et hébergement similaire, hébergement touristique et autre hébergement de courte durée ». Les propriétaires louant des meublés de tourisme ou des chambres d'hôtes sont potentiellement concernés. La liste des communes et intercommunalités ayant voté ce dégrèvement exceptionnel est publiée sur le portail de Direction générale des collectivités locales (https://www.collectivites-locales.gouv.fr/deliberations-degrevement-exceptionnel-cotisation-fonciere-des-entreprises-pour-taxation-2020). Le cas échéant, chaque contribuable pourra vérifier la prise en compte de ce dégrèvement dans la ligne 24 bis de l'avis de CFE et, à défaut, former une réclamation.

A noter : les redevables ayant un chiffre d'affaires inférieur à 5 000 € en 2020 seront exonérés de cotisation minimum de CFE en 2022 (la CFE est calculée en principe en fonction des revenus de l'année N-2).

Un crédit d'impôt pour les propriétaires bailleurs de locaux commerciaux

Les propriétaires bailleurs vont de nouveau être confrontés aux difficultés financières de leurs locataires. Un crédit d'impôt est annoncé en compensation.
Afin de soutenir les entreprises rencontrant des difficultés économiques en raison de l'épidémie de Covid-19, de nouvelles mesures d'urgence économiques ont été annoncées par le Gouvernement dont un crédit d'impôt pour les propriétaires bailleurs de locaux commerciaux pour compenser l'éventuelle perte de loyer.
Ce crédit d'impôt serait subordonné à la renonciation au loyer du mois de novembre 2020 lorsque l'entreprise locataire est fermée en raison du confinement.
Pour les entreprises employant moins de 250 salariés, le crédit d'impôt sera égal à **50 % du montant du loyer abandonné**.
Pour les grandes entreprises de 250 à 5000 salariés, le crédit d'impôt sera aussi de **50% mais sera limité aux 2/3 du loyer** (les locataires étant appelés à régler 1/3 de leur loyer).
Bruno Le Maire, ministre de l'Economie, a annoncé que cette mesure sera insérée dans la loi de finances pour 2021.

A suivre...

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Le 12 novembre 2020

Communiqué de presse

L'UNPI soutient le dispositif d'annulation des loyers commerciaux du mois de novembre en contrepartie d'un crédit d'impôt de 50% pour les bailleurs.

Christophe DEMERSON, Président de l'UNPI (Union Nationale des Propriétaires Immobiliers), appelle les propriétaires de locaux commerciaux à annuler les loyers de novembre des locaux commerciaux fermés en raison de la crise sanitaire, en contrepartie de l'éligibilité au crédit d'impôt de 50% proposé par le gouvernement. Cela leur permet d'anticiper les éventuels impayés, soutenir leurs preneurs et l'ensemble de l'économie en ces temps de crise sanitaire.

Il indique qu'il est indispensable de se prémunir des impayés de loyers et de poursuivre le soutien continu des bailleurs privés auprès de leurs commerçants depuis le premier confinement. La vitalité des centres-villes en dépend.

Par ailleurs, il appelle les collectivités territoriales à mettre en place des plans de soutien direct aux commerçants qui ont eu l'obligation de fermer en novembre.

Il porte enfin l'attention des bailleurs sur la nécessité de proposer cette annulation de loyers aux seuls locataires ayant respecté leurs engagements suite au premier confinement.

Enfin, Christophe DEMERSON félicite l'ensemble des acteurs ayant abouti à cette solution et remercie l'Etat pour sa participation à l'effort auquel nous consentons.

Page 2 : Communiqué commun de l'UNPI avec le CNCC, la FSIF, l'AFG, l'ASPIM, la CDC, la FFA, le PROCOS, l'Alliance du Commerce :

FSIF

CNCC CONSEIL NATIONAL DES CENTRES COMMERCIAUX

cdc habitat | GROUPE Caisse des Dépôts

Fédération Française de l'Assurance

afg association française de la gestion financière

ASPIM ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS DE PLACEMENT IMMOBILIER

UNPI UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

ALLIANCE DU COMMERCE

FCA FÉDÉRATION DU COMMERCE COOPÉRATIF ET ASSOCIÉ

PROCOS FÉDÉRATION POUR LA PROMOTION DU COMMERCE SPÉCIALISÉ

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Le 12 novembre 2020

Communiqué de presse

Les associations et fédérations représentatives des bailleurs et des commerçants saluent la mise en œuvre du crédit d'impôt proposé par le Gouvernement pour inciter à l'annulation des loyers des commerces fermés

Depuis les engagements pris par les fédérations de bailleurs le 17 avril dernier et l'établissement d'une charte de bonnes pratiques pour la négociation d'abandons ou reports de loyers du deuxième trimestre 2020, les adhérents des fédérations de bailleurs, les assureurs et CDC Habitat ont mis en place des reports et annulations de loyers pour les périodes de fermeture des commerces dans le cadre de discussions avec leurs locataires. Une partie de ces discussions n'est pas achevée et doit se poursuivre.

Compte tenu de la nouvelle période de fermeture des points de vente décidée par le Gouvernement dans le cadre des mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de Covid-19, le Gouvernement vient d'annoncer la création d'un crédit d'impôt de 50% au profit des bailleurs qui annuleraient les loyers de leurs locataires de moins de 250 salariés pour la fermeture du mois de novembre. Pour les bailleurs dont les locataires emploient entre 250 et 5 000 salariés, un tiers du loyer resterait à la charge du locataire et le crédit d'impôt de 50% serait calculé dans la limite des deux tiers du montant du loyer.

Les fédérations de commerçants et de bailleurs saluent cette décision du Gouvernement qui va permettre de faciliter les annulations de loyers sur la période de fermeture administrative, et ainsi soutenir les commerces durant cette nouvelle période de confinement.

Les fédérations des bailleurs, CDC Habitat, la FNAIM et la FFA appellent tous leurs adhérents à utiliser ce crédit d'impôt, et à accorder une annulation du loyer du mois de novembre pour les commerces de moins de 250 salariés fermés, à l'exclusion des charges qui resteront dues puisqu'elles correspondent à des coûts réels encourus par les propriétaires même en période de fermeture des commerces. Pour les commerces fermés qui emploient entre 250 et 5 000 salariés, les fédérations de bailleurs signataires du présent communiqué appellent leurs adhérents à annuler les deux tiers du loyer de novembre.

Elles encouragent également les autres bailleurs à recourir à ce crédit d'impôt et à mettre en place également ces mesures de solidarité.

Le Procos et l'Alliance saluent cet engagement pour les commerçants et appellent, dans un esprit d'équité, leur adhérents qui emploient entre 250 salariés et 5 000 salariés à régler un tiers de leurs loyers et les charges du mois de novembre.

Pour le Conseil National des Centres Commerciaux, pour son collège bailleurs (CNCC) • Jacques Ehrmann, Président

Pour la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF) • Maryse Aulagnon, Présidente

Pour l'Association Française de la Gestion financière (AFG) • Eric Pinon, Président

Pour l'Association Française des Sociétés de Placements Immobiliers (ASPIM) • Jean-Marc Coly, Président

Pour CDC Habitat, groupe Caisse des Dépôts • André Yché, Président

Pour l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) • Christophe Demerson, Président

Pour la Fédération nationale de l'Immobilier (FNAIM) • Jean-Marc Torrollion, Président

Pour la Fédération Française de l'Assurance (FFA) • Florence Lustman, Présidente

Pour le PROCOS • Laurence Paganini, Présidente

Pour l'Alliance du Commerce • Christian Pimont, Président

Pour la Fédération du Commerce Associé • Eric Plat, Président

© auremar

LA LOCATION
CONTRE SERVICES

Les tensions sur le marché locatif rencontrées ces dernières années dans les grandes agglomérations ont conduit à rechercher de nouvelles manières d'habiter. Deux types de recherches peuvent se croiser. D'un côté, les étudiants ou les jeunes actifs sont friands de solutions de logement moins coûteuses que celles du marché traditionnel. De l'autre, les personnes âgées qui disposent souvent de logements plus grands, en particulier lorsqu'elles ont conservé le même logement après que leurs enfants ont quitté le domicile familial, peuvent être en recherche d'occupants pour leur procurer un complément de revenus ou leur fournir de menus services en assurant une présence.

La rencontre de ces deux recherches se cristallise opportunément dans la location contre services.

La formule est attractive mais elle mérite de prendre quelques précautions d'usage afin de prévenir les conflits.

Par ailleurs, cette solution, qui le plus souvent n'est pas réglementée en tant que telle, peut se rattacher à de nombreuses formules juridiques.

Nous vous proposons de balayer les diverses qualifications juridiques qui peuvent se présenter et de dresser quelques conseils pratiques pour que la cohabitation se passe au mieux.

Bertrand Desjuzeur, journaliste

Diversités de régimes

Autant la mise en location d'un logement à titre de résidence principale du locataire cadre sans difficulté avec le régime de la loi du 6 juillet 1989, autant la location contre services est moins bien définie. Elle peut recouvrir une série de situations assez diverses et susciter le recours à plusieurs types de contrat. Il faut notamment tenir compte de cas où la dimension de services rendus devient prépondérante et où le contrat se rattache davantage à un contrat de travail.

La loi du 6 juillet 1989 est écartée pour les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi et aux locations consenties aux travailleurs saisonniers (art. 2 de la loi). Est ainsi qualifié de logement de fonction le local loué par un syndicat de copropriétaires pour y loger le gardien de l'immeuble (CA Paris, 30 octobre 1990). Ou encore, pour la location à un prix modique d'une villa dans une région touristique appartenant à l'employeur, dans l'enceinte d'un établissement hospitalier, où le locataire, médecin, bénéficie d'un logement de fonction en rapport direct avec son activité professionnelle (CA Nîmes, 20 mai 2003).

Ces cas se rattachent à l'exercice d'une activité professionnelle et ne visent donc pas spécifiquement la location avec services dans laquelle les services ont a priori vocation à conserver une importance limitée.

Le principe

Le bail, de par sa nature, impose le versement d'un loyer. Faute de loyer, un contrat ne peut pas être qualifié de bail (Cass. Soc. 5 janvier 1956). Si l'usage du logement est concédé à titre gratuit, il ne s'agit pas d'un bail mais d'un prêt (ou commodat). En revanche, le loyer n'est pas nécessairement payé en espèces, il peut consister en une prestation de services. Cette solution est traditionnelle (Civ. 3è, 31 mai 1978).

Dans un autre arrêt (Civ. 3è, 11 mai 1993, n° 91-18.126), à propos d'une chambre de service à Paris qui était occupée contre des heures de travail, la Cour de cassation admet qu'il peut y avoir bail lorsqu'il y a une contrepartie en nature à la jouissance partielle des lieux loués. Il résulte de cette décision, fondée sur l'article 1709 du Code civil qui définit le louage de choses, que le bail peut être consenti contre la réalisation de services. Une occupation contre des heures de travail est ici qualifiée de bail.

> **Le loyer peut être convenu en nature.**

Une autre décision a admis que la mise à disposition d'un immeuble en contrepartie de l'obligation pour l'occupant d'en assurer le gardiennage est un bail et non un prêt à usage, qui est essentiellement gratuit. Le paiement du loyer, qui est une obligation principale du preneur, n'a pas nécessairement à être exécuté en argent (CA Toulouse, 27 mai 2003). La qualification de bail a aussi été admise pour l'occupation d'un logement contre l'engagement du preneur de ne pas solliciter de réparations et de les effectuer lui-même (CA Rouen, 13 novembre 1996). De même, la Cour de cassation a confirmé que le loyer pouvait être stipulé en nature à propos d'une aide apportée plusieurs heures par jour pour des travaux ménagers (Civ. 3è, 31 mai 1978, précité).

Signalons aussi un autre arrêt ayant estimé que le prêt croisé de deux appartements entre une personne et son gendre ne constitue pas un prêt à usage mais un bail, au motif qu'il n'y a pas gratuité mais double avantage matériel (CA Rennes, 2 octobre 2009).

En revanche, est un prêt à usage et non un bail la convention par laquelle l'occupant prend en charge certains travaux, les taxes foncières et les primes d'assurance (CA Lyon, 6 septembre 2005).

A aussi été qualifiée de prêt à usage la mise à disposition d'un logement à titre gratuit, l'occupant payant les charges d'électricité et d'eau, malgré l'hébergement de la fille du propriétaire et les soins apportés à celle-ci (CA Aix-en-Provence, 6 mars 2008).

La comparaison entre ces différents arrêts montre que la frontière entre un bail et une convention d'occupation à titre gratuit n'est pas toujours très nette.

En conclusion sur ce point, il faut donc retenir que la demande de services à l'occupant n'empêche pas la qualification de bail. En revanche, si les services sont minimes et qu'il n'y a pas de loyer complémentaire, la qualification de prêt est à privilégier. En cas de doute et de contentieux, il reviendra au tribunal de trancher.

Bail ou contrat de travail ?

Certains organismes, comme le Crous, considèrent que la location contre services doit plutôt être qualifiée de contrat de travail et conseillent en conséquence de rédiger un tel contrat, et notamment de bien fixer la liste des tâches à accomplir et de définir les responsabilités en cas d'accident.

Pour toitchezmoi.com, il s'agit d'un type alternatif de location. Il propose la distinction suivante : si la valeur des services dépasse celle du loyer, c'est un contrat de travail. Si, au contraire, la valeur des services est inférieure ou égale à celle du loyer, c'est un bail. Enfin, pour une valeur équivalente entre le loyer et les services rendus, le site préconise le contrat d'employé au pair.

Nous envisageons ici divers cas possibles, en détaillant davantage le régime de la location, en prenant l'hypothèse que le bailleur ne demande que des services relativement limités par rapport à la valeur du loyer et en tout cas, pas d'une valeur supérieure.

Les statuts liés au travail

Dans la grande diversité de statuts qui peuvent régir une occupation contre services, certains se rattachent clairement au contrat de travail. C'est le cas du salarié ou du jeune « au pair ».

> **« Au pair, un statut surtout pour les jeunes »**

1. Le « salarié au pair » est une personne embauchée par un particulier pour effectuer des tâches ménagères ou familiales (petits travaux ménagers, repassage, ménage ou garde d'enfants) en contrepartie d'une rémunération en nature (logement, nourriture). Il s'agit donc d'un contrat de travail dont le salaire est composé uniquement d'avantages en nature. Il relève de la convention collective du particulier employeur (24 novembre 1999) et n'est pas assorti de condition d'âge.

2. Le statut de « jeune au pair » vise en revanche les jeunes de 18 à 30 ans non ressortissants de l'Union européenne. Le jeune est hébergé par une famille d'accueil chez qui il effectue des prestations de participation aux tâches ménagères ou familiales, tout en conservant suffisamment de temps pour des activités lui permettant d'améliorer sa connaissance du français et de découvrir la France. Il signe une convention avec la famille d'accueil (formulaire Cerfa n° 15973*01).

3. Pour un jeune européen venu en France pour étudier, le statut est nommé « aide familial étranger ». Le jeune ressortissant de l'Union européenne doit avoir entre 17 et 30 ans. Il doit conserver suffisamment de temps pour pouvoir suivre ses cours. Comme dans le statut précédent, le jeune est hébergé dans la famille et, contre nourriture et logement, il fournit une aide aux tâches familiales courantes. Il signe avec la famille d'accueil un accord de placement au pair d'un stagiaire d'aide familial (formulaire Cerfa n° 61-2116).

Les immeubles vides

Une autre hypothèse est celle d'un bien immobilier vide et pour lequel par exemple le propriétaire est en réflexion pour trouver un projet de réutilisation. Il peut alors être utile de chercher un occupant temporaire pour éviter que l'immeuble se dégrade ou qu'il soit occupé illicitement. La loi ELAN du 23 novembre 2018 s'est à nouveau emparée de cette question mais le système préexistait : il a été créé, à titre expérimental, par la loi Molle du 25 mars 2009. La loi Alur du 24 mars 2014 a prorogé le dispositif jusqu'à fin 2018 et la loi ELAN a allongé la période jusqu'au 31 décembre 2023. Son régime (art. 29 de la loi du 23 novembre 2018) est le suivant : il vise à « *assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, notamment à des fins de logement, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social.* »

La loi prévoit que le dispositif est mis en place par le biais d'organismes agréés (associations ou organismes, publics ou privés). Il passe par la conclusion de deux contrats superposés : une convention entre le propriétaire et l'organisme, pour une durée initiale de trois ans au plus et un « contrat de résidence temporaire » entre l'organisme et l'occupant.

Le régime a été précisé par un décret n° 2019-497 du 22 mai 2019 et par un arrêté du 5 novembre 2019 qui donne le contenu du dossier de demande d'agrément.

Ce dispositif est donc très encadré et en pratique réservé aux organismes qui ont pour mission d'assurer l'hébergement ou la réinsertion de personnes en difficulté. Du côté des propriétaires, il s'adresse plus spécifiquement à des institutionnels qui acceptent de confier leurs immeubles à des organismes dans l'attente de définir un projet de réutilisation de leur bien.

La cohabitation solidaire intergénérationnelle

Jusqu'à 2018, la location contre services n'était pas définie. Sauf cas de requalification de contrat de travail par les tribunaux, elle relevait donc de la location du Code civil.

Mais le législateur est intervenu fin 2018 en créant un statut pour la cohabitation

solidaire intergénérationnelle. La loi ELAN du 23 novembre 2018 comporte une disposition spécifique visant à favoriser la location intergénérationnelle (art. 117). Elle a créé un contrat particulier ainsi défini :

Définition du contrat de cohabitation intergénérationnelle (art. L 631-17 du CCH)

Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire est un contrat par lequel une personne de soixante ans et plus, propriétaire ou locataire, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans moyennant une contrepartie financière modeste.

L'article L 631-17 du Code de la construction et de l'habitation précise que ce contrat est régi par le sous-titre 1er du titre III du livre III du Code civil, c'est-à-dire par les règles contractuelles de droit commun. Pour correspondre à son intitulé, le contrat est toutefois enserré dans des contraintes d'âge des parties : le bailleur doit avoir au moins 60 ans et le locataire doit avoir moins de 30 ans.

Afin de le faciliter, le législateur a renvoyé aux règles du Code civil, donc à des règles souples permettant aux parties d'adapter leur contrat à leur situation. La loi du 6 juillet 1989 n'est donc pas applicable.

L'article L 631-17 fixe cependant des règles donnant un cadre général au contrat et il renvoie à un arrêté qui comporte une charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire. On la trouve en annexe de l'arrêté du 13 janvier 2020.

© Halfpoint

« La cohabitation solidaire intergénérationnelle : un statut encadré par des conditions d'âge »

- Si le bailleur est lui-même locataire, il est probable que le bail dont il bénéficie interdit par principe la sous-location. En effet, l'article 8 de la loi du 6 juillet 1989 interdit au locataire de sous-louer sans autorisation du bailleur. Mais pour le cas de la location intergénérationnelle, la loi prévoit que le bailleur ne peut pas s'opposer à ce que son locataire conclut un tel bail. Il suffit au locataire d'informer son bailleur qu'il a l'intention de conclure un tel contrat (voir modèle).
- La durée du contrat est libre. Il est donc possible de prévoir une durée d'un an, ou de de quelques mois, par exemple pour caler le bail avec la durée de l'année universitaire.
- Chaque partie peut donner congé avec un préavis d'un mois.

- Il est conseillé de faire un état des lieux à l'entrée et à la sortie du logement.

- La contrepartie financière doit être « modeste ». Dans le parc public, la loi précise que cette contrepartie est calculée au prorata du loyer payé par le locataire rapportée à la surface habitable. Cela vise le parc HLM ou conventionné. En revanche, aucune règle n'est établie pour le parc privé. Mais il résulte nécessairement de la notion de contrepartie « modeste » qu'elle est inférieure à ce qui serait demandé pour un loyer.

La charte précise que cette contrepartie peut s'accompagner de « *la réalisation sans but lucratif pour aucune des parties de menus services par le jeune* ». Il peut s'agir, par exemple, d'une « présence bienveillante dans le respect de la vie privée », mais la charte indique que cela implique l'absence de lien de subordination et que ces

prestations ne sont pas assimilables à une prestation régulière fournie par un prestataire ou par l'emploi direct d'un salarié à domicile. En particulier, il n'est pas possible de demander au jeune des soins infirmiers ou de toilette. La précision d'absence de lien de subordination montre nettement qu'il ne s'agit pas d'un contrat de travail.

Tout est ici affaire de mesure.

Un certain nombre de structures et associations œuvrant pour la cohabitation intergénérationnelle solidaire ont pour mission de faire respecter la charte et rappeler aux parties leurs droits et obligations, et faciliter les mises en relation. Ces organismes ne relèvent pas de la loi Hoguet du 2 janvier 1970.

Un bail relevant du Code civil

Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire est donc désormais défini par la loi et son statut précisé. L'intérêt de ce régime est d'afficher clairement qu'il se situe hors du cadre contraignant de la loi du 6 juillet 1989. De plus, il permet à un locataire de sous-louer une partie du logement, ce qui est une souplesse pour l'occupant. Le bailleur ne peut pas s'y opposer mais il doit, et c'est une garantie minimale, être informé.

Mais ce bail suppose que soient respectées les conditions d'âge : 60 ans au moins pour le bailleur, moins de 30 ans pour le locataire. Or, il se peut que la location contre services soit recherchée pour des personnes ne rentrant pas dans ces limites d'âge. On pense par exemple à des familles avec jeunes enfants à la recherche d'une aide familiale ou à une personne disposant d'un grand logement et voulant héberger une autre contre services, quels que soient leurs âges respectifs.

Dans ce cas, il reste possible de convenir d'une location contre services par le biais d'une convention d'occupation temporaire et précaire.

Information du bailleur de l'intention du locataire de conclure un bail intergénérationnel solidaire
(bailleur d'au moins 60 ans)

M / M^me^ .....
demeurant...
(locataire)

à M / M^me^ (nom du bailleur)
(adresse du bailleur)

Madame, Monsieur,

Ayant l'intention de conclure un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire, et pour répondre aux exigences de l'article L 631-17 du Code de la construction et de l'habitation, je vous informe de cette intention, par dérogation à l'interdiction de sous-location qui figure dans mon bail.

Je vous remercie de prendre acte de cette intention. La sous-location portera sur une pièce *(préciser)* et sera consentie à une personne de moins de trente ans à compter du *(date de début du contrat)*.

Je vous prie d'agréer...

Fait à ..... le .....

Conseils pratiques

La location contre services est souvent conclue dans le logement même du bailleur qui souhaite disposer des services de son locataire. Si la partie louée est totalement indépendante du logement principal (comme un studio comportant une cuisine et une salle de bains), la coexistence est plus aisée. Mais il est fréquent que la location soit limitée à une chambre et que d'autres pièces comme la salle de bains ou la cuisine soient partagées. Il est donc important pour la bonne cohabitation entre le bailleur et son locataire que les règles d'usage soient bien définies. Le contrat doit ainsi préciser les pièces qui font l'objet d'usage commun.

Le contrat peut aussi être utilisé pour des travaux de jardinage ou pour de petits travaux d'entretien dans le logement (ou en dehors du logement si le bailleur possède l'immeuble entier).

Le nombre d'heures de services doit être précisément indiqué, pour éviter toute difficulté

ultérieure. Les sites internet qui proposent des mises en relations de propriétaires et de personnes en recherche de location contre services mentionnent souvent un volume de 10 ou 12 heures par semaine et ne peuvent excéder 15 heures. Certaines formules sont mixtes, associant un loyer modique et un service.

La couverture du risque liée à l'occupation est nécessaire. Elle peut être assurée par la souscription d'une assurance par le locataire, qui remettra une attestation au propriétaire. Elle peut le cas échéant résulter d'une extension de la garantie d'assurance par le propriétaire.

Le bailleur doit fournir un logement décent, ce qui est une obligation générale figurant dans le Code civil (art. 1719) et détaillée par le décret du 30 janvier 2002 modifié. Ajoutons que les occupants ont désormais un usage nécessaire d'un accès internet. Nous vous conseillons donc de prévoir d'autoriser l'occupant à utiliser votre accès internet.

S'agissant des charges, le plus simple est de prévoir un loyer avec charges forfaitaires. Toutefois, si la location correspond à un local indépendant (studio séparé du logement du bailleur), un mécanisme de provisions de charges avec régularisation annuelle est également possible.

1- En cas de doute, vous pouvez consulter l'URSSAF. Une circulaire du 7 janvier 2003 de la Direction de la sécurité sociale donne aussi des informations utiles sur la notion d'avantage en nature logement et son traitement social.

> **« Un bail hors de la loi du 6 juillet 1989. »**

Voici une série de mentions à préciser dans le contrat :

- Nom et coordonnées du bailleur et du locataire
- Date de début et de fin du contrat
- Règles de congé
- Description des services demandés par le propriétaire
- Nombre d'heures de services à effectuer
- Désignation du logement ou de la partie du logement mis à disposition du locataire
- Règles d'utilisation des parties communes
- Liste et montant des charges qui incombent au locataire
- La fourniture d'une attestation d'assurance par le locataire

Le contrat est établi en deux exemplaires, signé des deux parties, accompagné d'un état des lieux et d'un inventaire du mobilier.

Pour rédiger votre contrat, vous pouvez vous inspirer du modèle en page suivante. Si vous avez des interrogations, consultez votre chambre de propriétaires.

Le traitement fiscal

Du point de vue fiscal, la doctrine fiscale a été complétée en matière d'économie collaborative par une instruction du 30 août 2016 sur le partage de frais. Mais sa portée est limitée : elle vise par exemple le partage de frais pour l'usage d'un bateau de plaisance ou pour une préparation de repas à frais partagés, mais non la location d'un logement.

Il faut donc se référer aux règles du droit commun. Le bulletin officiel des impôts reconnaît que le prix du bail peut être partiellement ou totalement stipulé en nature. Mais « *dès lors que l'avantage en nature dont dispose le bailleur lui est versé en contrepartie de la disposition de l'immeuble par le locataire, cet avantage fait partie, en principe, des recettes brutes imposables au titre des revenus fonciers* ».

Cela suppose donc d'évaluer la valeur des services rendus, et de déclarer cette valeur comme s'il s'agissait d'un loyer en espèces.

Il y a donc lieu de se référer aux règles ordinaires d'imposition. Revenu foncier pour une location vide ou bénéfices industriels et commerciaux pour une location ou sous-location meublée.

Le bailleur peut le cas échéant bénéficier de l'exonération d'impôt au titre de la location d'une partie de sa résidence principale prévue par l'article 35 bis I du Code général des impôts. Le loyer doit rester dans des « limites raisonnables ». Il n'existe pas de plafond, mais l'administration considère que si le loyer en 2020 ne dépasse pas 190 euros par an et par m^2 en Île-de-France ou 140 euros pour les autres régions, il est présumé être raisonnable.

Le traitement social

Le jeune au pair relève des cotisations sociales et l'employeur doit faire une déclaration d'embauche (n° 11469*03). Il en est de même du stagiaire aide familial étranger et du salarié au pair.

Dans d'autres cas de location contre services, il est possible que l'URSSAF considère que la fourniture du logement constitue un avantage en nature d'un contrat de travail, qui doit être soumis à cotisations sociales.[1]

Tant que le nombre d'heures de services reste limité et inférieur au loyer, c'est a priori le cadre du bail qui demeure, mais si vous demandez des heures supplémentaires, cela risque d'être considéré comme du travail non déclaré. Il vaut mieux alors signer un contrat de travail.

Modèle simplifié de location meublée contre services

Entre

M. / Mme .....

demeurant (...)

ci-après désigné « le bailleur »

et

M. / Mme .....

demeurant .....

ci-après désigné « le preneur »

il est convenu ce qui suit.

En raison de la spécificité du contrat de mise à disposition d'un local d'habitation contre services, le présent contrat est régi par le Code civil (art. 1708 et suivants) et non par la loi du 6 juillet 1989.

Le bailleur donne à bail les locaux à usage d'habitation situés (adresse) ainsi désignés.

Le locataire a l'usage exclusif des locaux suivants :

(chambre...)

et le locataire aura accès aux pièces communes suivantes, dont il aura l'usage partagé avec le bailleur

(cuisine, salle de bains...)

Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de ..... à compter du .....

Congé

Chaque partie pourra mettre fin au présent bail avec un préavis d'un mois. Le congé sera adressé à l'autre partie par lettre recommandée avec avis de réception ou remis en main propre contre signature.

Loyer[2]

Considérant que le preneur s'engage à rendre au bailleur les services indiqués ci-dessous

❑ et que leur valeur correspond au loyer, il n'est pas demandé au locataire de loyer en espèces

❑ mais que leur valeur est inférieure au loyer, il est demandé au locataire le versement d'un loyer résiduel de ... euros par mois. Ce loyer sera versé au plus tard le 5 de chaque mois.

Services

Le locataire s'engage à rendre au bailleur les services suivants :

(détailler précisément :

- la nature des engagements du locataire : présence à domicile, courses pour le bailleur, ménage, garde d'enfants...

- leur durée hebdomadaire (qui ne saurait dépasser 10 à 12 heures).

2- Les cases ❑ sont à cocher suivant la situation des parties.

Assurance

❑ Le locataire remet au bailleur une attestation justifiant qu'il est assuré pour les risques d'usage du logement.

❑ Le bailleur disposant d'un contrat d'assurance couvrant ses risques personnels et ceux d'un occupant contre services, le locataire est dispensé de souscrire une assurance complémentaire.

(le bailleur aura préalablement vérifié auprès de son assureur que le contrat d'assurance habitation couvre bien ce risque).

Obligations du bailleur

Le bailleur s'oblige à remettre un logement décent, en bon état, de faire les réparations autres que locatives et d'assurer la jouissance paisible du logement.

Il fournit au locataire un accès internet.

Obligations du locataire

Le locataire s'engage à assurer avec ponctualité les services sus indiqués et à respecter les obligations ordinaires d'un locataire et notamment le paiement du loyer résiduel (s'il y a lieu), de prendre à sa charge l'entretien courant, d'user paisiblement des lieux loués et de respecter le règlement de copropriété (s'il y a lieu).

Il s'engage par ailleurs à respecter les règles d'usage des lieux suivantes :

- *(préciser ici les règles particulières : usage commun d'une machine…)*
-

Charges

❑ Le locataire remboursera au bailleur les charges suivantes (préciser s'il y a lieu : électricité, eau…). Il verse à cet effet une provision mensuelle de … euros qui fera l'objet d'une régularisation annuelle.

❑ Le locataire verse un montant forfaitaire de charges d'un montant de … euros par mois correspondant notamment au chauffage, à la fourniture d'eau chaude et d'électricité. Le caractère forfaitaire dispense le bailleur de toute justification complémentaire.

❑ Le loyer est convenu charges comprises. Il n'est pas demandé de charges supplémentaires.

Etat des lieux – inventaire

Un état des lieux est établi à l'entrée du locataire. Un inventaire du mobilier lui est remis. Ces documents sont datés et signés des deux parties.

A la sortie du locataire, un nouvel état des lieux sera établi. En cas de dégradation imputable au locataire, les frais de remise en état lui seront facturés. Il en sera de même si, à cette même date, des pièces de mobilier étaient manquantes ou dégradées.

Fait en deux exemplaires à ..... le .....

Conclusion

On voit donc que les limites sont parfois imprécises tant du point de vue juridique que fiscal et social sur les statuts applicables. La location contre services est un contrat utile qui est appelé à se développer car il répond à une vraie demande, tant des propriétaires que des candidats à la location. Il est bien adapté à des personnes faisant preuve d'un minimum de souplesse et de respect de l'autre, pour éviter tout abus. A défaut, les contentieux risquent de survenir. Pour les prévenir, il est indispensable de bien préciser par écrit ce qui est proposé à l'occupant et ce qui lui est demandé en contrepartie.

LE FONDS DE SOLIDARITÉ
EST-IL MOBILISABLE PAR LES LOUEURS DE MEUBLÉS ?

© fannyes

L'ordonnance n° 2020-317 du 25 mars 2020 a créé « *un fonds de solidarité ayant pour objet le versement d'aides financières aux personnes physiques et morales de droit privé exerçant une activité économique particulièrement touchées par les conséquences économiques, financières et sociales de la propagation du covid-19 et des mesures prises pour en limiter la propagation* » (article premier). Les propriétaires louant des meublés peuvent-ils être concernés ?

Frédéric Zumbiehl , juriste UNPI

Les conditions d'accès au fonds de solidarité sont détaillées par le décret n° 2020-371 du 30 mars 2020, modifié à plusieurs reprises et en dernier lieu par un décret du 2 novembre 2020 (entré en vigueur le 4 novembre 2020). Sont éligibles les « *personnes physiques et personnes morales de droit privé résidentes fiscales françaises exerçant une activité économique* » (article premier du décret du 30 mars 2020).

Le portail du ministère de l'Economie indique que « *ce fonds s'adresse aux commerçants, artisans, professions libérales et autres agents économiques, quel que soit leur statut (société, entrepreneur individuel, association...) et leur régime fiscal et social (y compris micro-entrepreneurs)* ». La location meublée étant assimilée à une activité commerciale (les loueurs en meublés sont d'ailleurs taxés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, BIC), on est en droit de dire que les propriétaires louant des meublés et disposant d'un numéro de SIRET (ce numéro sera exigé lors de la demande de subvention) peuvent, comme les autres « agents économiques », bénéficier du fonds de solidarité.

Les conditions d'accès au fonds de solidarité ont évolué avec le temps. A l'origine, le fonds de solidarité était fermé à toute

© photo 5000

personne physique par ailleurs salarié à temps plein ou bénéficiant d'une pension de retraite, ce qui excluait de fait la majorité des propriétaires bailleurs de logements meublés. Si le fait d'être salarié à temps plein demeure une cause d'exclusion du bénéficie du fonds de solidarité, il est désormais – sauf exceptions – possible de toucher une retraite tout en accédant au fonds de solidarité (les pensions perçues sont seulement prises en compte dans le calcul de l'aide à verser).

Par ailleurs, le montant des aides a été augmenté à l'occasion du « second confinement » et les conditions d'accès au fonds élargies (les entreprises bénéficiaires peuvent compter jusqu'à cinquante salariés, contre dix à l'origine).

Enfin, les entreprises de plusieurs secteurs bénéficient de conditions d'accès avantageuses au fonds de solidarité. Dans une première liste de secteurs figure notamment la catégorie « *Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée* », en plus de la catégorie « *Hôtels et hébergement similaire* » (annexe I du décret du 30 mars 2020 modifié). De notre point de vue, les propriétaires louant des meublés touristiques sont ici directement concernés. Notons également qu'une seconde liste de secteurs à soutenir en priorité comporte la catégorie « *Location et exploitation d'immeubles non résidentiels de réception* ». Un certain nombre de propriétaires peuvent ici être concernés.

Précisons que certaines aides sont réservées aux entreprises frappées d'une interdiction d'ouverture au public. La plupart des propriétaires de meublés de tourisme ne sont pas ici visés, les meublés touristiques accueillant moins de quinze personnes n'étant pas considérés comme des établissements recevant du public[1] (ils ne subissent donc pas la fermeture administrative ordonnée pour les ERP). Pour faire valoir l'interdiction d'accueil au public, il faut avoir été frappé par un arrêté préfectoral ou municipal interdisant la location touristique. De nombreux arrêtés de ce type ont été pris au cours du printemps 2020. A l'inverse, à notre connaissance, aucun arrêté de ce type n'a encore frappé les propriétaires de meublés à l'occasion du second confinement.

Il n'est pas facile de s'y retrouver dans les différentes conditions prévues pour bénéficier du fonds de solidarité. Nous tentons de les récapituler dans les tableaux ci-après, qui concernent les mois d'octobre et novembre 2020 (les dates-limites pour obtenir une aide au titre des mois précédents est expirée).

1- Voir réponse ministérielle, Question n°70095, JOAN du 1er novembre 2016, p. 9155

<table>
<tr><th colspan="6">Droit au fonds de solidarité pour octobre 2020</th></tr>
<tr><td>Aides mobilisables</td><td colspan="2">Aide au titre de l'article 3-11 du décret du 30 mars 2020</td><td colspan="2">Aide au titre de l'article 3-12</td><td>Aide au titre de l'article 3-10</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Conditions requises</td><td colspan="2">Être une entreprise domiciliée dans une zone soumise à couvre-feu en octobre 2020 et avoir subi une perte de chiffre d'affaires d'au moins 50 % par rapport au CA d'octobre 2019 ou au CA mensuel moyen de l'année 2019[2]</td><td colspan="2">Avoir subi une perte de chiffre d'affaires d'au moins 50 % par rapport au CA d'octobre 2019 ou au CA mensuel moyen de l'année 2019[3]
OU
Être une entreprise du secteur 1 (dont locations meublées touristiques)
OU
Être une entreprise du secteur 2 (dont location et exploitation d'immeubles non résidentiels de réception) accusant une perte de CA supérieure ou égale à 80 % entre le 15 mars 2020 et le 15 mai 2020 par rapport à la même période de l'année 2019[4] (condition de perte de CA non exigée pour les entreprises créées après le 10 mars 2020)</td><td>Avoir fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public au cours du mois d'octobre 2020</td></tr>
<tr><td colspan="5">Personne physique ou dirigeant majoritaire de personne morale non salarié à temps plein au 1er octobre 2020</td></tr>
<tr><td colspan="5">Effectif de l'entreprise ou du groupe de sociétés inférieur ou égal à 50 salariés</td></tr>
<tr><td colspan="5">Activité commencée avant le 30 septembre 2020</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Montant de l'aide</td><td>Entreprises du secteur 1 (dont locations meublées touristiques) OU Entreprises du secteur 2 (dont location et exploitation d'immeubles non résidentiels de réception) et accusant une perte de CA supérieure ou égale à 80 % entre le 15 mars 2020 et le 15 mai 2020 (sauf entreprises créées après le 10 mars 2020)[5] : subvention égale au montant de la perte de CA dans la limite de 10.000 €</td><td>Autres secteurs (dont locations meublées de longue durée) : subvention égale au montant de la perte de chiffre d'affaires dans la limite de 1500 €</td><td>Perte de CA inférieure à 70 % :

subvention égale à la perte de CA dans la limite de 1500 €</td><td>Perte de CA supérieure ou égale à 70 % :

subvention égale à la perte de CA dans la limite de 10.000 € (par exception, pour toute subvention supérieure ou égale à 1.500 €, le montant de l'aide ne peut être supérieur à 60 % de la perte de CA)</td><td>Subvention égale à la perte de CA dans la limite de 333 € par jour d'interdiction d'accueil du public.
La perte de CA correspond à la différence entre le CA réalisé pendant la période d'interdiction d'accueil du public (à l'exception du chiffre d'affaires réalisé sur les activités de vente à distance avec retrait en magasin ou livraison) et le CA réalisé durant la même période de l'année 2019 ou le CA moyen de l'année 2019 ramené sur le nombre de jours d'interdiction d'accueil du public[6]</td></tr>
<tr><td colspan="4">Le cas échéant, subvention réduite à concurrence des pensions de retraite ou d'indemnité de sécurité sociale perçues au cours d'octobre 2020</td><td></td></tr>
<tr><td>Démarches à faire</td><td colspan="5">Formulaire à remplir pour chaque entreprise avant le 31 décembre 2020 via l'espace « Particulier » sur le site impots.gouv.fr[7]</td></tr>
<tr><td>A noter</td><td colspan="5">Les aides au titre des articles 3-10, 3-11, ou 3-12 ne sont pas cumulables (l'intéressé doit donc réclamer l'aide la plus avantageuse)</td></tr>
</table>

2- Par exception, le terme de comparaison est : « *-pour les entreprises créées entre le 1er juin 2019 et le 31 janvier 2020, le chiffre d'affaires mensuel moyen sur la période comprise entre la date de création de l'entreprise et le 29 février 2020 ;-ou, pour les entreprises créées entre le 1er février 2020 et le 29 février 2020, le chiffre d'affaires réalisé en février 2020 et ramené sur un mois ;*
-ou, pour les entreprises créées après le 1er mars 2020, le chiffre d'affaires mensuel moyen réalisé entre le 1er juillet 2020, ou à défaut la date de création de l'entreprise, et le 30 septembre 2020 » (art. 3-12).
3- Idem note de bas de page n°2. • 4- La perte de chiffre d'affaires peut aussi être calculée « *par rapport au chiffre d'affaires mensuel moyen de l'année 2019 ramené sur deux mois ou, pour les entreprises créées après le 15 mars 2019, par rapport au chiffre d'affaires réalisé entre la date de création de l'entreprise et le 15 mars 2020 ramené sur deux mois* » (article 3-12). • 5- Idem note de bas de page n°4. • 6- Mêmes précisions que pour la note de bas de page n°2 (et chiffre d'affaires de comparaison à ramener toujours au nombre de jours d'interdiction d'accueil du public). • 7- En effet, « *le directeur général des finances publiques est chargé de la gestion du fonds* » (article 5 du décret du 30 mars 2020).

<table>
<tr><th colspan="4">Droit au fonds de solidarité pour novembre 2020</th></tr>
<tr><td>Aide mobilisable</td><td colspan="3">Aide au titre de l'article 3-14 du décret du 30 mars 2020</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Conditions requises cumulatives</td><td colspan="3">Avoir fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public intervenue au cours de novembre 2020
OU
Avoir subi une perte de chiffres d'affaires en novembre 2020 (hors activités de vente à distance) d'au moins 50 % par rapport au CA de novembre 2019 ou au CA mensuel moyen de l'année 2019[8]</td></tr>
<tr><td colspan="3">Personne physique ou dirigeant majoritaire de personne morale non salarié à temps plein au 1er novembre 2020</td></tr>
<tr><td colspan="3">Effectif inférieur de l'entreprise ou du groupe de sociétés inférieur ou égal à 50 salariés</td></tr>
<tr><td colspan="3">Activité commencée avant le 30 septembre 2020</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Montant de l'aide</td><td>Entreprises frappées d'une interdiction d'accueil du public
OU
Entreprises relevant des secteurs de l'annexe 1 (dont locations meublées touristiques) :
subvention égale au montant de la perte de chiffre d'affaires dans la limite de 10 000 euros</td><td>Entreprises relevant des secteurs de l'annexe 2 (dont location et exploitation d'immeubles non résidentiels de réception) et accusant une perte de CA supérieure ou égale à 80 % entre le 15 mars 2020 et le 15 mai 2020[9] (condition exclue pour les entreprises créées après le 10 mars 2020) :

subvention égale à 80 % de la perte de chiffre d'affaires dans la limite de 10 000 €, sauf :
- aide minimale de 1 500 € si perte de CA > 1 500 €
- aide = 100 % perte de CA si celle-ci ≤ 1 500 €</td><td>Autres secteurs (dont locations meublées de longue durée) :
subvention égale au montant de la perte de chiffre d'affaires dans la limite de 1 500 €</td></tr>
<tr><td colspan="3">Le cas échéant, subvention réduite à concurrence des pensions de retraite ou d'indemnité de sécurité sociale perçues au cours de novembre 2020</td></tr>
<tr><td>Démarches à faire</td><td colspan="3">Formulaire à remplir pour chaque entreprise avant le 31 janvier 2021 via l'espace « Particulier » sur le site impots.gouv.fr</td></tr>
</table>

Récapitulatif des dispositifs de soutien aux entrepreneurs

Un message de soutien de Bruno Le Maire, ministre de l'Économie, cosigné par plusieurs ministres délégués et adressé par courriel en novembre aux entrepreneurs du pays, rappelle les différents dispositifs de soutien aux entrepreneurs subissant une perte de chiffre d'affaires en raison des mesures liées à l'épidémie de Covid-19 : « *Depuis le début de la crise liée à l'épidémie de Covid-19, le gouvernement a mis en place différentes mesures de soutien aux entreprises: indemnisation de l'activité partielle, fonds de solidarité, prêts garantis par l'État, reports d'échéances fiscales et de cotisations sociales, accélération des remboursements de crédit de TVA ou d'impôt sur les sociétés, facilités déclaratives, assouplissement des modulations d'acomptes, etc. À l'occasion du rebond de la crise en cette fin d'année, les services de l'État restent mobilisés pour vous apporter tout le soutien possible. Concernant vos échéances fiscales, votre service des impôts des entreprises demeure votre interlocuteur privilégié : en cas de difficulté, il peut vous accorder au cas par cas des délais de paiement pour vos impôts directs (CFE, impôt sur les sociétés…).*

Si vous avez dû reporter des échéances fiscales au printemps dernier et que vous n'avez pas encore pu les payer, votre service des impôts des entreprises est également là pour vous aider : des plans de règlement « spécifiques Covid-19 » sont proposés afin d'accompagner au mieux les entreprises.

Ces plans de règlement visent à échelonner le paiement de vos impôts initialement dus entre le 1er mars et le 31 mai 2020, sur une durée de 12, 24 voire 36 mois, en fonction de votre niveau d'endettement. Si vous avez également reporté des échéances de cotisations sociales, celles-ci seront automatiquement prises en compte pour calculer la durée de ces plans et vos dettes de cotisations sociales seront étalées par votre Urssaf sur une durée identique à vos dettes fiscales. Pour cela, ne tardez pas et déposez votre demande d'étalement de votre dette fiscale au plus tard le 31 décembre 2020, en complétant le formulaire disponible sur le site impots.gouv.fr que vous adresserez, depuis la messagerie sécurisée de votre espace professionnel ou, à défaut, par courriel ou courrier, à votre service des impôts des entreprises. Pour plus d'informations sur l'ensemble de ces mesures, je vous invite à consulter les sites impots.gouv.fr et urssaf.fr (…) ».

8- Par exception, le terme de comparaison est : « *-pour les entreprises créées entre le 1er juin 2019 et le 31 janvier 2020, le chiffre d'affaires mensuel moyen sur la période comprise entre la date de création de l'entreprise et le 29 février 2020 ;-ou, pour les entreprises créées entre le 1er février 2020 et le 29 février 2020, le chiffre d'affaires réalisé en février 2020 et ramené sur un mois ;*
-ou, pour les entreprises créées après le 1er mars 2020, le chiffre d'affaires mensuel moyen réalisé entre le 1er juillet 2020, ou à défaut la date de création de l'entreprise, et le 30 septembre 2020 » (art. 3-14).
9- La perte de chiffre d'affaires peut aussi être calculée « par rapport au chiffre d'affaires mensuel moyen de l'année 2019 ramené sur deux mois ou, pour les entreprises créées après le 15 mars 2019, par rapport au chiffre d'affaires réalisé entre la date de création de l'entreprise et le 15 mars 2020 ramené sur deux mois » (art. 3-9).

LA RÉSILIATION AMIABLE DU BAIL COMMERCIAL

La résiliation amiable est toujours possible dans tout contrat. Quels sont les intérêts des parties ? Quelle est la forme et quelles sont les conséquences de cette résolution ?

Laurent Grosclaude, maître de conférences UT1 Toulouse Capitole

© Blue Planet Studio

En droit français, plusieurs causes peuvent conduire à la fin d'un contrat :

- la nullité qui vient sanctionner le défaut d'une condition de formation du contrat. Par exemple une partie a été trompée au moment de la conclusion de celui-ci (on nomme cela le dol) ;
- la caducité qui est la sanction de la perte d'un des éléments du contrat. Par exemple la chose louée est détruite par un événement naturel ;
- la résolution met fin au contrat en cas d'inexécution de celui-ci par l'une des parties, ce qui sera le cas en matière de baux pour le non-paiement du loyer. Parfois même le contrat contiendra une clause dite résolutoire qui fixera les conditions de la résolution ; dans le cas contraire il sera nécessaire de demander la résolution en justice.
- la résiliation suppose qu'une partie ou les deux parties décident de mettre un terme au contrat. Parfois la loi ou le contrat lui-même prévoient des facultés de résiliation unilatérale au profit d'une partie ; ce sera le cas en matière de bail commercial au profit du locataire à l'échéance de chaque période triennale (Code de commerce art. L. 145-4 al. 2). En principe lorsque le contrat est à durée indéterminée, chaque partie peut librement y mettre fin quand elle le souhaite ; néanmoins, lorsque le contrat est à durée déterminée (cas du bail), l'article 1212 du Code

civil énonce que « *chaque partie doit l'exécuter jusqu'à son terme* ». Cela revient à dire que la sortie anticipée du contrat ne peut se faire que par accord des deux parties.

La résiliation amiable est toujours possible dans tout contrat et repose sur le principe de la liberté contractuelle : ce que les parties sont libres de faire (mutuus consensus), elles sont libres de le défaire (mutuus dissensus). Cette règle est tellement évidente qu'il est très rare que la loi prévoit cette possibilité...

En matière de bail commercial, les textes du Code de commerce prévoient :

- que la durée du bail est normalement de 9 ans, ce qui fait du bail commercial un contrat à durée déterminée ;
- que le preneur peut donner congé tous les trois ans en respectant un préavis de 6 mois et un formalisme précis ;
- que de son côté le bailleur ne peut donner congé qu'au terme des 9 années du bail mais doit obligatoirement faire une offre de renouvellement au preneur (droit au renouvellement), faute de quoi il devra lui racheter son fonds (indemnité d'éviction).

En revanche, aucun texte ne vient prescrire ou interdire la possibilité d'une résiliation convenue en accord entre le preneur et le bailleur, mais la pratique et la jurisprudence s'accordent pour poser que cette résiliation amiable est toujours possible en application des principes généraux des contrats.

L'intérêt de la résiliation amiable

Du côté du preneur à bail, la résiliation amiable peut être un excellent moyen de trouver une issue à des difficultés financières avérées ou prévisibles ; la crise que nous connaissons actuellement va conduire un nombre important de petites et moyennes entreprises soit à mettre la clé sous la porte, soit à réduire la voilure, ce qui va avoir automatiquement des conséquences sur les locaux loués. De même, la mise en place pérenne du télétravail a déjà des conséquences sur le marché des bureaux, les entreprises locataires étant amenées à réduire de manière sensible la surface utilisée. Dès lors le preneur a tout intérêt à entrer en négociation avec le bailleur pour tenter de sortir du bail dans de bonnes conditions. De son côté le bailleur n'a pas forcément avantage à se retrancher derrière la durée contractuelle du bail et peut chercher un accord avec le preneur qui ménage ses intérêts.

Du côté du bailleur lui-même, la résiliation amiable peut lui permettre :

- de réaliser des travaux importants dans l'immeuble, lesquels sont incompatibles avec le maintien du locataire dans les lieux,
- de vendre l'immeuble dans de meilleures conditions, pour le cas où l'acquéreur potentiel aurait un projet nécessitant le congé des locataires en place,
- de revaloriser le loyer avec le nouveau locataire (le loyer jusqu'à présent pratiqué était très bas),
- enfin, il ne faut pas le négliger, si le bail est résilié à l'amiable, le locataire va perdre son droit au bail, lequel pourrait à nouveau être négocié entre le propriétaire et un nouveau preneur.

Le moment de la résiliation amiable

Il n'existe aucune règle précise de ce point de vue. La résiliation amiable peut intervenir à tout moment dans le cours du bail commercial, que ce soit dans sa première année ou proche de son terme. Néanmoins, le plus souvent, le processus de résiliation s'échelonnera dans le temps pour prendre en compte :

- le temps de réflexion de la partie qui n'est pas à l'initiative de la demande,
- une phase logique de négociation entre les parties,
- enfin une prise d'effet différée à partir du moment où l'accord est trouvé et formalisé (3 mois par exemple).

Ainsi, en pratique, il se passera rarement moins de 6 mois entre la première lettre du bailleur ou du preneur à son cocontractant et la libération des lieux.

La forme de la résiliation amiable

La résiliation amiable peut tout à fait avoir été prévue dans le contrat de bail commercial originaire sous la forme d'une clause prévoyant ses formes, modalités temporelles et conséquences financières. En pratique, ce type de clause se rencontre rarement dans les baux commerciaux car elle est de nature à effrayer les bailleurs. Toutefois, il faut rappeler qu'en présence d'une clause de résiliation amiable, le bailleur est toujours à même de refuser la sortie du bail puisque par définition la fin du bail nécessite un double accord. Il en irait différemment en présence d'une clause de résiliation unilatérale...

En règle générale, la résiliation

amiable sera sollicitée par l'une des parties, souvent le preneur, en dehors de toute prévision contractuelle anticipée :

- l'initiative appartient à la partie la plus diligente ; on conseillera ici au contractant qui souhaite proposer la résiliation amiable de formaliser son offre de manière écrite et de la faire parvenir à l'autre partie par LRAR. La rédaction de cette offre n'obéit à aucune règle précise mais elle devra au minimum contenir des éléments de calendrier ;

- la négociation qui pourra suivre l'offre de résiliation n'est pas encadrée juridiquement et même si l'une des parties s'engage dans ce processus, elle pourra toujours s'en dégager librement. Comprenez que la rupture des négociations est libre, comme le dispose l'article 1112 du Code civil ; toutefois ce texte énonce que la bonne foi doit prévaloir dans les négociations ;

- si les parties tombent d'accord sur le principe de la résiliation amiable, il conviendra de formaliser celle-ci par une convention écrite. Ceci n'est nullement rendu obligatoire par la loi mais tombe sous le sens : le contrat de bail a fait l'objet d'un écrit et donc sa résiliation doit également être écrite.

- voici quelques éléments de rédaction de la convention de résiliation :

  • cette convention doit être rédigée en termes explicites en évitant toute ambiguïté. Il conviendra notamment de bien mettre en lumière que l'intention commune des parties est de mettre fin au contrat pour l'avenir et non pas d'en modifier les termes (surface louée, loyer...) ; en cas de contestation judiciaire, le juge doit comprendre qu'il est en présence d'une convention de résiliation et non d'une convention modificative du bail ;

  • la convention devra contenir des références précises aux parties au bail, aux locaux loués et au bail lui-même. On conseillera à cet effet d'annexer le bail à la convention de résiliation ;

  • elle devra contenir le calendrier précis de la résiliation à savoir à quel moment le bail se termine, quand sera prévu l'état des lieux de sortie, à quel moment se fera le paiement du dernier terme de loyer, comment se règleront les charges dues postérieurement à la libération des locaux (ex : l'impôt foncier s'il est contractuellement transféré au preneur) ;

  • enfin la convention devra comprendre des éléments précis sur les conséquences de la résiliation : contrepartie financière, sort des travaux réalisés par le preneur, sort des cautions... Ces éléments seront développés ci-dessous.

Un modèle est proposé ci-après.

- à noter également que dans certains cas, la résiliation du bail commercial déclenchera l'application de l'article L. 143-2 al. 2 du Code de commerce, texte qui concerne l'hypothèse où le fonds de commerce est grevé d'inscriptions et a fait l'objet d'une garantie au profit d'un ou plusieurs créanciers. Dans ce cas, le droit au bail faisant partie du fonds de commerce, le texte prévoit que « *la résiliation amiable du bail ne devient définitive qu'un mois après la notification qui en a été faite aux créanciers inscrits, aux domiciles élus* ». Afin de connaître ces créanciers et l'état des privilèges et nantissements, il faudra adresser une demande au greffe du Tribunal de commerce dans le ressort duquel est immatriculé l'exploitant du fonds de commerce. Cette requête peut également être réalisée sur le site Infogreffe. Le non-accomplissement de cette formalité rend la résiliation inopposable aux créanciers.

Les conséquences de la résiliation amiable

En premier lieu on rappellera que la résiliation est sans effet rétroactif ; le contrat de bail commercial prendra fin à la date prévue par la convention de résiliation.

La résiliation mettra fin aux obligations des parties : celle du bailleur de mettre à disposition le local, celle du preneur de payer le loyer et les charges locatives.

Même si cela n'est nullement obligatoire, il est possible de prévoir une contrepartie financière à la résiliation amiable ; cette contrepartie sera même souvent un élément déterminant de la volonté d'une des parties d'accepter l'offre de résiliation présentée par l'autre.

Si le bailleur propose la résiliation au preneur, la contrepartie financière pourra pas exemple comprendre les frais afférents au transfert de l'activité en un autre lieu : déménagement, dépôt de garantie du nouveau bail, pertes d'exploitations liées à la période de fermeture...

Si c'est le preneur qui en est à l'initiative, cette indemnité pourra correspondre à un certain nombre de mois de loyers destinés à compenser la vacance du local avant qu'un nouveau preneur n'occupe les lieux.

En tout état de cause, la convention devra préciser à quel titre ces sommes sont versées afin que leur régime fiscal soit déterminé : ainsi, si le bailleur perçoit une indemnité liée à la fin du bail, cette dernière sera imposée au titre des revenus fonciers.
Si le preneur a réalisé des travaux dans le local, la convention devra prévoir le sort de ceux-ci. Ici encore, plusieurs possibilités sont envisageables : remise des locaux en l'état d'origine, indemnisation du preneur par le bailleur ou encore accession du bailleur à la propriété des travaux sans indemnités dues.
La convention devra également se préoccuper du sort des éventuelles cautions du bail commercial. Normalement ces cautions deviennent automatiquement caduques avec la fin du bail mais il est plus prudent de libérer les cautions dans la convention de résiliation.

Modèle de convention de résiliation amiable

Entre ..... (raison sociale, état civil et adresse du bailleur)

Et ..... (raison sociale, état civil et adresse du preneur)

Il est rappelé qu'un bail commercial annexé aux présentes a été signé le ..... pour une durée de ..... au prix principal de..... € Les locaux donnés en location par ce bail sont situés .... et comprennent (description des locaux et surface).

Art. 1 – Résiliation amiable – de convention expresse, les parties conviennent de mettre fin au bail mentionné et annexé aux présentes, dans les conditions ci-dessous décrites.

Art. 2 – Date d'effet – la présente résiliation prendra effet le .....

Art. 3 – Paiement des loyers et charges – le preneur s'acquittera du loyer et des charges dues jusqu'à la date prévue à l'article 2 ci-dessus. Les charges afférentes au local échues postérieurement à cette date font l'objet d'une provision de ..... € payable à la résiliation. Une régularisation pourra être réalisée ultérieurement si nécessaire.

Art. 4 – Libération des lieux – au jour de la prise d'effet des présentes prévue à l'article 2 ci-dessus, le preneur devra laisser le local libre d'occupation et remettre les clés au bailleur. Un état des lieux contradictoire sera dressé.

Art. 5 – Sort des travaux et aménagements réalisés par le preneur

Option 1 – au plus tard à la date indiquée à l'article 2 ci-dessus, le preneur remettra les lieux dans l'état dans lesquels ils se trouvaient au moment de son entrée dans les lieux.

Option 2 – les travaux et aménagements réalisés par le preneur deviendront la propriété du bailleur dès l'entrée en vigueur des présentes, sans indemnité.

Option 3 - les travaux et aménagements réalisés par le preneur donneront lieu à une indemnisation de celui-ci à hauteur de ..... € payable le .....

Art. 6 – Décharge des cautions – à compter de la date de prise d'effet des présentes et sous la condition du règlement de l'intégralité des sommes encore dues, l'acte de cautionnement signé par (nom de la caution) au bénéfice de (bailleur) est caduc.

Art. 7 – Le cas échéant, notification aux créanciers inscrits – en application de l'article L. 143-2 al. 2 du Code de commerce, la présente résiliation amiable ne sera définitive qu'un mois après la notification qui en sera faite aux créanciers inscrits. Cette notification incombe à (désigner le bailleur ou le preneur).

Art. 8 – Indemnité de résiliation – les parties conviennent qu'une somme de ..... € sera versée par le ..... (bailleur ou preneur) au ..... (bailleur ou preneur). Cette indemnité sera versée au jour de la remise des clés par le preneur (ou autres modalités de versement).

Art. 9 – Droit applicable – la présente convention et son interprétation sont soumises au droit français.

Art. 10 – Litiges – en cas de litige portant sur l'application des présentes, le Tribunal judiciaire du ressort de situation du local loué sera compétent.

Fait à ....., en deux exemplaires

Signatures du bailleur et du preneur précédées de la mention « *lu et approuvé, bon pour résiliation amiable du bail annexé à la date du* ..... »

LES ÉCOQUARTIERS RÉINVENTENT LA VILLE

© Ville d'Issy-les-Moulineaux

Ils poussent partout avec une ambition forte : créer des quartiers innovants, plus verts, plus apaisés, plus durables. Des villes idéales ? Ces ensembles urbains d'un nouveau type expérimentent et inventent, en tout cas, la cité du futur.

Marc Pouiol, journaliste

Ils fleurissent, depuis une douzaine d'années, partout en France. Les écoquartiers sont présentés comme « *une nouvelle façon de construire et de gérer la ville durablement* », par le ministère de la Transition écologique.

Les plaquettes qui font la promotion de ces lieux de vie d'un nouveau type vous promettent la ville idéale : architecture novatrice, habitat de qualité écologique et économique, environnement protégé, mobilités douces, équipements publics, services, commerces, mixité, innovations sociales...

Le rêve colle-t-il à la réalité ? Ces ensembles urbains, qui regroupent plusieurs centaines, voire plusieurs milliers de logements, tiennent-ils toutes leurs promesses ? Le concept s'impose en tout cas comme le moyen de répondre tout à la fois aux besoins de logements et aux défis environnementaux, avec l'ambition de créer des « morceaux de ville » apaisés, vertueux, capables de générer leur propre dynamique et d'inventer la ville du futur.

A chacun son projet

Plus de 500 écoquartiers de toutes tailles existent aujourd'hui, en France. Pas de modèle précis mais des problématiques communes à intégrer en amont : bilan énergétique neutre, traitement des déchets (tri, recy-

© Ville d'Issy-les-Moulineaux

clage, compostage…), gestion écologique des eaux usées, espaces verts, transports en commun, parkings collectifs, mixité sociale et intergénérationnelle, implication des habitants dans la vie du quartier.

Autant de critères qui entrent en jeu pour l'obtention du label Ecoquartier, lancé par l'Etat en 2009, dans le cadre du plan Ville durable de la loi Grenelle 2. C'est le programme de Bonne, à Grenoble, qui a obtenu le premier label et qui a fait figure de modèle dans l'hexagone. Sur 8 ha, 1100 logements (40 % de logements sociaux), 5 000 m² de bureaux et 15 000 m² de commerces ont poussé sur le terrain d'une ancienne caserne. Une résidence étudiante, un Ehpad, un cinéma, des espaces publics, une école primaire, un parc urbain et un hôtel complètent ce quartier innovant, inséré dans la continuité de la ville. Mixité, services, audace architecturale, sobriété énergétique, densité maîtrisée, biodiversité, autant d'éléments que l'on retrouve aujourd'hui dans l'ensemble des projets.

Page blanche et expérimentations

Un écoquartier est un mécano très complexe qui demande du temps pour germer et se réaliser. « *Entre l'idée et le premier bâtiment, il peut se passer 10 ans, et autant pour la réalisation*, constate Bernard Allagnat, urbaniste de l'agence Indigo, cabinet conseil en développement durable. *Pendant ce temps, les résidents n'en perçoivent pas tous les avantages et peuvent avoir le sentiment qu'il ne répond pas à toutes les promesses. Au fil du temps, les désirs évoluent et les attentes ne sont plus les mêmes, tant au niveau individuel que collectif. Les premiers projets étaient axés sur la qualité des bâtiments et les économies d'énergie. Aujourd'hui, le logement passif n'est plus utopie, il est inscrit dans la Règlementation thermique. Désormais, d'autres enjeux apparaissent liés notamment au vivre-ensemble. Les habitants ont besoin de s'approprier le lieu, d'inventer la vie qui va avec, de partager des espaces communs et d'être acteurs de leur écoquartier* ».

Ces nouveaux ensembles urbains sont souvent des projets conçus dans leur globalité, à partir d'une page blanche et d'un terrain vierge, en associant des acteurs très divers pour bâtir un ensemble cohérent.

« *C'est compliqué mais passionnant, précise Bernard Allagnat, car l'innovation est au cœur de la démarche. Cela passe par l'habitat participatif et coopératif, encore trop peu développé, les logements évolutifs et adaptés au vieillissement, des bâtiments connectés et intelligents, des services numériques qui créent du lien social, des espaces communs pour les loisirs ou le télétravail ou des tiers-lieux de culture. Tout cela se développe un peu partout, à des échelles différentes, pour expérimenter d'autres façons de vivre la ville* ».

Innovation à tous les étages

L'écoquartier L'île Saint-Denis, réalisée sur une ancienne zone d'entrepôts et qui abritera une partie du futur village olympique en 2024, a créé par exemple, un parking silo permettant de supprimer le stationnement sous-terrain et une centrale de mobilité qui gère des véhicules partagés via une plate-forme numérique.

A Toulouse, sur le site de La Cartoucherie, des bâtiments de l'ancienne usine d'explosifs ont été conservés et restaurés. Au cœur de l'écoquartier, ils deviennent un espace culturel et de création très vivant et vont abriter une halle gourmande.

Imagination et innovation également à tous les étages à Issy-les-Moulineaux. En 2013, naissait l'écoquartier Le Fort sur le site d'une ancienne forteresse qui accueille 1 600 logements, dont 300 sociaux et 3 500 habitants. Les bâtiments à très haute qualité environnementale sont dotés d'un système unique de collecte pneumatique des déchets, par aspiration et plus de 75 % des besoins en chauffage et eau chaude sont assurés par la géothermie, grâce à 2 puits creusés à 650 mètres de profondeur. Le Fort compte aussi une école en paille et en bois, une piscine feng shui, un espace culturel et numérique, un verger de 44 000 m².

Dans les logements, fibre optique et équipements domotiques, raccordés à IssyGrid, premier réseau intelligent de France pour mieux consommer l'énergie. Les résidents ont bénéficié, de plus, de l'expérimentation « start mobilité » permettant un suivi en temps réel des bus sur smartphone, l'utilisation d'un parking partagé et de véhicules en libre-service. « *Ce quartier*

concentre beaucoup d'innovations spécifiques que nous avons mises en œuvre à une échelle industrielle pour en faire profiter tous les habitants, explique Philippe Knusmann, adjoint au maire d'Issy-les-Moulineaux, en charge de l'urbanisme. *C'était un pari audacieux, d'autant qu'il fallait intégrer à la ville, ce secteur un peu excentré. Aujourd'hui, le quartier fonctionne bien, les résidents se déclarent satisfaits à 95%* ».

D'autres écoquartiers ont poussé à Issy-les-Moulineaux comme Bords de Seine ou Cœur de Ville, très connectés pour favoriser les nouveaux usages déjà expérimentés. « *Le bon modèle se dessine, il doit respecter les grands équilibres entre besoins de nature, d'équipements fonctionnels et de services de proximité de qualité. Autre élément très important, la mixité sociale, aujourd'hui bien intégrée, même s'il faut rester très vigilants sur le fonctionnement et l'évolution des résidences sociales. Quant à l'insécurité, elle se développe moins quand les habitants se sentent bien dans leur environnement et s'impliquent dans leur lieu de vie, mais comme partout elle doit faire l'objet d'une attention permanente* ». Quant au prix moyen du logement, il est d'environ 10 000 € le m². « *C'est le prix du marché à Issy-les-Moulineaux, précise l'élu. Les écoquartiers ne sont pas plus chers mais offrent beaucoup plus de services et d'équipements.* »

Dérapages et avenir

Tous les écoquartiers ne trouvent pas tout de suite leur vitesse de croisière. Le quartier Ginko à Bordeaux, connaît des problèmes depuis son démarrage en 2013. « *Visuellement, le projet était très séduisant, tout comme la situation et l'environnement. On a d'abord loué un appartement, avec l'éventuel projet d'acheter*, raconte Antoine Gimenez, président de l'Association de Défense des résidents des quartiers Bordeaux Métropole. *Et puis, très vite, les ennuis ont commencé, infiltrations, inondations des terrasses, dégradations, un balcon s'est même effondré. On nous a vendu des logements de qualité, écolos, à 4 000 € le m², mais ce quartier n'a rien d'écolo, on paie même du gaz pour une chaudière qui devait marcher au bois* ». L'association a engagé de nombreux procès, tous gagnés. « *Mais rien n'a changé, s'insurge le président, la mairie reconnaît les difficultés mais ne peut pas faire grand-chose, les recours et procédures concernent résidents et promoteurs. Dommage, on pourrait très bien vivre ici mais l'ensemble du site s'est dégradé et beaucoup, comme moi, souhaitent partir, mais certains propriétaires ont du mal à revendre. Le programme est trop important et mal conçu, la mixité sociale compliquée.* »

Vu de l'extérieur, les écoquartiers pâtissent de l'image de la cité ancien modèle, qui vieillirait forcément mal et deviendrait un ghetto. « *Nous sommes dans un nouveau modèle qui évolue sans cesse*, assure le promoteur Stéphane Aubay, patron de Green City. *Les anciens quartiers étaient pour l'essentiel des logements sociaux refermés sur eux-mêmes. Les écoquartiers offrent une diversité de logements (maisons individuelles, en bandes, appartements de tous types), des espaces naturels et une qualité énergétique qui a connu une évolution majeure. Et beaucoup de nouveautés écologiques qui ne se voient pas, comme le zéro rejet des eaux pluviales dans les cours d'eau. D'autre part, le fait de penser, dès le départ, le quartier comme une entité avec services, commerces et transports change tout dans la façon de vivre le quartier. Pour la plupart, ces quartiers sont très attractifs. Quant au prix final, il est conditionné par l'équilibre à trouver entre coût du foncier et prix du marché. Jusqu'ici, nous avons construit trop petit, le défi des années à venir est de trouver des solutions pour agrandir les espaces de vie en proposant des prix raisonnés et raisonnables* ».

Une Co-construction public-privé

A l'initiative d'un écoquartier, il y a souvent une collectivité locale, intercommunalité ou métropole, même si certains programmes d'envergure peuvent être opérés par un aménageur privé. L'aménageur public définit un secteur constructible sur du foncier lui appartenant, viabilise le terrain, aménage la zone, les équipements publics, les voies d'accès et détermine les surfaces à construire.

Un appel d'offres public est lancé pour la réalisation des différents lots de bâtiments, les programmes doivent s'inscrire dans une charte établie par la collectivité qui fixe le cadre de l'aménagement (hauteur, densité, types de logements, coût final tenant compte du prix du marché...).

Les promoteurs réunissent des équipes multidisciplinaires (architectes, urbanistes, paysagistes...) aptes à répondre à la complexité de ce genre d'opérations et construiront, s'ils sont retenus, le lot attribué. L'écoquartier est une œuvre collective, fruit d'un partenariat entre acteurs privés et publics, entre promoteurs et bailleurs sociaux.

MAÎTRISER LE RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN

Lors d'une longue période de sécheresse, suivie d'une phase de pluie accentuée, les terrains argileux se contractent puis se regonflent. Les constructions édifiées sur ces terrains sans précautions spécifiques risquent de subir les conséquences de ces mouvements de terrains.
Afin de prévenir les risques, les pouvoirs publics ont mis en place un dispositif pour mieux informer les propriétaires et pour inciter les constructeurs à prendre les bonnes mesures lors de l'édification des maisons individuelles. Issu de la loi ELAN, ce dispositif a été complété cet été par trois arrêtés, qui le rendent opérationnel.

Bertrand Desjuzeur, journaliste

Textes de référence

- Articles L 112-20 à L 112-25 du Code de la construction et de l'habitation (art. 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018)
- Articles R 112-6 et suivants du CCH (décret n° 2019-495 du 22 mai 2019)
- Arrêtés du 22 juillet 2020 définissant, le premier, le contenu des études géotechniques, le deuxième, la liste des zones à risque et le troisième, les techniques particulières de construction dans les zones à risques.

Le principe : deux études

Les textes prévoient deux types d'étude : une étude préalable et une étude de conception. La première est plus sommaire tandis que la seconde est plus complète et plus directement liée au projet de construction.

L'étude géotechnique préalable

L'étude préalable permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Le contenu :

- modèle géologique préliminaire et principales caractéristiques géotechniques du site ;
- principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain ;
- enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et de ses alentours ;
- programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques.

L'étude géotechnique de conception

L'étude de conception fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction. Elle tient compte des recommandations de l'étude préalable en réduisant les risques identifiés importants.

Elle s'appuie sur les données géotechniques pertinentes si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant les dispositions constructives à mettre en œuvre.

L'arrêté renvoie à une norme NF (NF P 94-500 de novembre 2013) et précise que si l'étude est conforme à cette norme, elle est présumée remplir les exigences réglementaires. Cette présomption joue tant pour l'étude préalable (étude G1) que pour l'étude de conception (étude G2).

Les techniques de construction

En cas de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, il faut recourir à des techniques particulières de construction. Elles figurent dans le troisième arrêté du 22 juillet 2020.

Pour tous les bâtiments

- Fondations renforcées (pour limiter la déformation des ouvrages) en béton armé, suffisamment profondes (au moins 1,2 m en zone d'exposition forte ou 0,8 m en zone d'exposition moyenne), ancrées de manière homogène, désolidarisées des fondations d'une construction mitoyenne
- Limitation de la variation de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage

→ due aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement (par exemple en éloignant les eaux de gouttières des pieds de façades, en imperméabilisant la surface du sol aux abords de la construction…)

→ due à l'action de la végétation (par exemple en éloignant le bâti du champ d'influence de la végétation ou par la mise en place d'écrans anti-racines).

Pour les bâtiments en maçonnerie ou en béton

- Construction avec une structure rigide (mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, pose de linteaux au-dessus des ouvertures).

A quoi servent ces études ?

Outre leur intérêt technique, les études géotechniques permettent de respecter les règles juridiques des contrats, dans trois hypothèses. Toutes se rattachent à l'idée de sécuriser la construction des maisons individuelles. Les obligations visées ci-après s'appliquent dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (ces zones étant définies par l'arrêté du 22 juillet 2020).

Vente d'un terrain constructible. Lors de la vente d'un terrain non bâti constructible, le vendeur doit fournir l'étude préalable à son acquéreur (art. L 112-21). Elle est annexée à la promesse ou, à défaut, à l'acte authentique de vente. Toutefois, si les règles d'urbanisme ne permettent pas la construction de maison individuelle, cette règle ne s'applique pas.

Contrat de construction. En cas de signature de contrat visant des travaux de construction ou de maîtrise d'œuvre d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation ou mixte (professionnel et habitation) ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude préalable au constructeur. Elle doit être transmise avant signature du contrat (art. L 112-22).

Le contrat doit préciser que le constructeur a reçu un exemplaire de l'étude et qu'il s'engage à réaliser les travaux en intégrant les mesures nécessitées par le risque de mouvement de terrain.

Lorsque l'étude indique la présence de risques, le constructeur doit respecter les recommandations de l'étude ou respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (art. L 112-23). Ce sont les techniques définies par le troisième arrêté du 22 juillet (cf. supra).

En cas d'extension

Le propriétaire qui avait fait réaliser une étude de conception pour sa maison peut-il s'y référer lorsqu'il décide de l'agrandir ?

- Si l'étude de conception prévoyait l'extension : l'étude initiale vaut étude de conception pour l'extension si le procédé constructif est le même.
- Si l'étude de conception ne prévoyait pas le projet d'extension ou prévoyait un autre procédé constructif : l'étude pour l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude de conception initiale, si elles sont pertinentes pour l'extension.

Vente de l'ouvrage. Lors de la vente de l'ouvrage, les études géotechniques sont annexées à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique. Ces études sont annexées au titre de propriété du terrain et suivent les mutations successives (art. L 112-24).

Les zones à risque

Les zones exposées au risque de mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux ont été définies par le deuxième arrêté du 22 juillet 2020.

Le risque est évalué à partir de trois critères : la nature lithologique des matériaux dominants dans la formation (ce qui permet de distinguer les terrains essentiellement argileux de ceux où l'argile est minoritaire), la composition minéralogique de la phase argileuse et le comportement géotechnique du matériau. L'arrêté comporte un renvoi au site www.georisques.gouv.fr qui diffuse des cartes par département où sont mentionnées les zones de risque moyen ou fort dans lesquelles s'appliquent les règles de protection.

Entrée en vigueur

Ce dispositif devait entrer en vigueur le 1er janvier 2020 (art. 2 du décret de 2019) et s'appliquer aux ventes et aux contrats de construction conclus depuis le 1er janvier 2020.

Mais deux arrêtés du 24 septembre 2020 ont modifié la règle :

- le premier modifie l'arrêté sur le contenu des études géotechniques et fixe au 1er octobre 2020 son entrée en vigueur ;
- le second modifie l'arrêté sur les techniques de construction et reporte du 1er janvier au 1er octobre 2020 son entrée en vigueur.

Toutefois, le décret de 2019 est à ce jour inchangé…

AMORTISSEMENT

DANS LE CADRE DE LA LOCATION MEUBLÉE : PRINCIPES GÉNÉRAUX ET RÉGIME SPÉCIFIQUE DES BIENS DÉMEMBRÉS

Alors que la demande des locataires évolue, notamment dans les centres villes, de plus en plus de bailleurs s'interrogent sur le régime de la location meublée. Alors que les revenus issus d'une location classique, dite nue, sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers, la location meublée répondra aux mécanismes fiscaux des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). Nous analyserons l'impact des amortissements.

Pierre Brunet, conseiller en gestion de patrimoine, CER France Gascogne Occitane

Alors que l'activité de la location nue est considérée fiscalement comme une activité civile, la location meublée est traitée comme une activité commerciale. Toutes les spécificités fiscales de ce régime trouvent leurs sources dans cette distinction. A l'origine le législateur a voulu intégrer un principe d'équité entre le contribuable loueur meublé et l'hôtelier en considérant que leurs fonds de commerce étaient identiques.

L'intérêt de la location meublée réside dans cette imposition au titre des bénéfices industriels et commerciaux. Le propriétaire est considéré être à la tête d'une entreprise individuelle. En offrant la possibilité de tenir une comptabilité commerciale, cette option va permettre de modifier considérablement le mécanisme de détermination du bénéfice imposable.

Le loueur en meublé devra donc se plier aux caractéristiques fiscales propres aux BIC. Il verra ses bénéfices imposés par principe au régime du micro-BIC et sur option au régime réel.

Le régime d'imposition micro-BIC s'applique de plein droit aux entreprises dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 70 000 €.

Ces entreprises peuvent bénéficier d'un abattement forfaitaire de 50% afin de déterminer le montant du bénéfice imposable.

Sur option, tout bailleur pourra opter pour le régime réel. Ce régime va permettre au propriétaire d'établir son bénéfice imposable dans des modalités similaires à une entreprise individuelle.

De manière commune, et comme pour les locations nues, les charges déductibles des loyers encaissés vont concerner toutes les charges liées à l'exploitation du bien (charges de copropriétés, intérêts d'emprunt, frais d'assurance, taxe foncière...).

La conséquence majeure de l'imposition au titre des bénéfices industriels et commerciaux dans le régime réel, par rapport aux revenus fonciers, est l'impact des amortissements.

Principes généraux de l'amortissement

Contrairement aux travaux, intérêts d'emprunts ou autres charges de gestion, l'amortissement est une charge comptable déductible fiscalement mais non décaissée. Il ne représente pas un impact négatif sur la trésorerie. L'amortissement permet de diminuer le résultat imposable et par conséquent limiter la pression fiscale.

L'amortissement est le mécanisme comptable qui permet de constater la dépréciation estimée d'un actif dont la durée de vie est limitée dans le temps, de par son usure ou son obsolescence, et permet un provisionnement en vue du remplacement de l'immobilisation.

Dans le cadre de la location meublée, l'actif amortissable correspondra à notre immeuble et les meubles le garnissant. Il est alors nécessaire, pour qu'ils soient amortis, que ces biens soient, ou puissent, être inscrits en immobilisation à l'actif du bilan de votre « entreprise individuelle de loueur meublé ».

Il faudra donc retenir la valeur d'inscription du bien au bilan pour calculer l'amortissement fiscal. Dans l'hypothèse où le bien vient d'être acquis, la valeur retenue sera celle de l'investissement. Mais pour un bien déjà détenu dans le patrimoine et dont l'affectation change (passage sous le régime de la location meublée), la valeur

retenue sera sa valeur vénale au moment de son inscription au bilan de votre activité (BOI-BIC-PVMV-10-20-30-10 §230). Un bien détenu depuis de nombreuses années pourra alors être amorti sur la base de sa valeur réelle et ainsi profiter d'une valorisation potentielle dans le temps. Nous pouvons noter que cette inscription au bilan pour une nouvelle valeur vénale n'est pas génératrice d'une potentielle imposition au titre des plus-values immobilières.

Calcul et élaboration du plan d'amortissement

L'amortissement devra être calculé en fonction de la durée prévisible d'utilisation de l'immeuble par l'exploitation commerciale de location en meublé, selon le régime traditionnel de l'amortissement par composant.

Nous intégrons ici deux notions qui sont les composants et leur durée de vie respectives. L'article 311-2 du Plan Comptable Général impose un amortissement dissocié pour chaque élément si leur durée prévisible d'utilisation diffère.

Les constructions seront décomposées entre le gros œuvre (structure), la façade, les installations techniques et l'aménagement. Notons cependant qu'une quote-part pour la valorisation du foncier devra être retenue et que celui-ci ne s'amortit pas. Selon la localisation du bien, la valeur du terrain peut être plus ou moins importante (à Paris, le terrain représente entre 40 et 45% du prix d'acquisition).

Même si aucune immobilisation ne sera identique et que le plan comptable général laisse volontairement un volant de liberté dans la quote-part que chacun de ces postes va représenter, ainsi que sur leur durée de vie, nous pouvons réaliser l'approche synthétique suivante :

Composants	Durée	Quote-part
Gros œuvre	> 50 ans	40-50 %
Façades, étanchéité	20-50 ans	5-20 %
Installations (IGT)	15-30 ans	20-30 %
Agencements	5-15 ans	20-25 %
Meubles	7 ans	100 %

Exemple d'amortissement d'un appartement d'une valeur de 180 000 €* :

Amortissement	Quote-part	Durée	Amortissement annuel
Valeur du bien	180 000 €		
Foncier	27 000 €	Non Amortissable	
Gros œuvre	61 200 €	50	1 224 €
Façade	22 950 €	30	765 €
Installation générale et technique	38 250 €	20	1 913 €
Agencement	30 600 €	15	2 040 €
Meubles	4 000 €	7	571 €
Total			6 513 €

**Attention, cet exemple est donné à titre indicatif, le plan comptable général donne un cadre, mais l'expertise d'un professionnel de la comptabilité est nécessaire afin de s'adapter aux particularités intrinsèques de chaque bien.*

Une fois édité, le plan d'amortissement permet de ressortir une charge d'amortissement annuel qui viendra s'imputer sur les revenus locatifs.

Concernant les travaux réalisés en cours d'exploitation, il sera parfois difficile de faire la distinction entre immobilisation qui viendra s'intégrer dans le plan d'amortissement et charge déductible des revenus locatifs l'année de facturation (Voir encadré).

Cependant une distinction importante existe sur ce point entre le loueur meublé professionnel (LMP) et le loueur meublé non professionnel (LMNP). En effet, dans le cadre de la location

Constituent des immobilisations (amortissables) :

- les dépenses résultant de l'entrée d'un nouvel élément destiné à rester durablement dans le patrimoine de l'entreprise,
- les dépenses qui auront pour effet d'augmenter la valeur d'un élément d'actif ou d'augmenter sa durée probable d'utilisation,
- les dépenses de remplacement d'un nouveau composant identifié à l'origine entraînent obligatoirement l'inscription d'un nouveau composant en immobilisation (PCG art. 321-14).

En revanche, constituent des charges (déductibles l'année de leur réalisation) :

- les dépenses qui auront pour effet de maintenir les éléments d'actif dans un état normal d'utilisation,
- les dépenses courantes d'entretien et de réparation lorsqu'elles n'aboutissent pas au remplacement d'un composant et qu'elles n'ont pas pour effet d'augmenter la durée réelle d'utilisation ou la valeur de l'immobilisation,
- les dépenses portant sur un montant non significatif (PCG art. 331-4). Fiscalement, le seuil de significativité est par convention de 500 €.

meublée non professionnelle, et en application de l'article 39 du Code général des impôts, la déduction de l'amortissement est limitée : elle ne peut excéder la différence entre le montant des loyers des immeubles loués diminué des charges afférentes aux biens loués. Autrement dit, l'amortissement ne peut aboutir à créer ou à augmenter l'éventuel déficit (BOI-BIC-AMT-20-40-10-20 § 40 à 100).

En vertu de l'article 25 de l'annexe II du CGI, les amortissements régulièrement différés en période déficitaire peuvent être prélevés en franchise d'impôt sur les résultats des premiers exercices suivants qui laissent apparaître un bénéfice suffisant. Cela signifie que les amortissements non consommés sont différés, mis de côté et cumulés sans limite de montant ou de durée, pour être utilisés ultérieurement lorsque l'exploitation de la location meublée dégagera un bénéfice.

Spécificités liées au démembrement de propriété

L'administration fiscale a toujours considéré que l'usufruit viager[1] d'un bien immobilier ne pouvait pas s'amortir. Elle fonde sa réflexion sur le fait que l'usufruitier détient seulement un droit d'usage et de revenu et non un droit réel de propriété. Par conséquent, l'usufruitier n'avait pas matière à amortir. L'investisseur devait alors trouver d'autres solutions pour à la fois préparer sa transmission et bénéficier du régime fiscal spécifique de la location meublée.

Mais un récent arrêt du Conseil d'Etat confirme l'amortissement de l'usufruit (24 avril 2019, n° 419912), et rabat les cartes.

1- Un usufruit viager signifie qu'il s'éteint au décès de son titulaire, contrairement à un usufruit temporaire dont la durée de vie est fixe.

2- https://www.insee.fr/fr/statistiques/3311422?sommaire=3311425

AGE de l'usufruitier Moins de :	VALEUR de l'usufruit	VALEUR de la nue-propriété
21 ans révolus	90 %	10 %
31 ans révolus	80 %	20 %
41 ans révolus	70 %	30 %
51 ans révolus	60 %	40 %
61 ans révolus	50 %	50 %
71 ans révolus	40 %	60 %
81 ans révolus	30 %	70 %
91 ans révolus	20 %	80 %
Plus de 91 ans révolus	10 %	90 %

Dans son arrêt, le Conseil d'Etat valide pour la première fois l'amortissement d'un usufruit viager portant sur un immeuble loué en meublé. Pour ce faire, il s'appuie sur deux critères importants qui sont :

- que ses effets prendront fin à une date déterminée,
- et qu'il est possible de déterminer sa durée prévisible d'utilisation.

Le droit d'usufruit est nécessairement temporaire et sa durée est déterminée (durée fixe) ou du moins déterminable pour un usufruit viager. Dans ce cadre, le Conseil d'Etat propose de s'appuyer sur les tables de mortalité de l'INSEE afin de définir sa durée. Partant de cette possibilité offerte par le Conseil d'Etat (mais pas encore intégrée par l'administration dans le BOFIP), l'amortissement va devoir être calculé d'une manière différente. En effet, ce n'est plus l'actif immobilier qui est amorti mais un droit d'usufruit.

Quelle est sa valeur et quelle est sa durée de vie ?

La valeur du droit d'usufruit va être déterminée par le barème fiscal défini à l'article 669 du CGI. Il dépend de l'âge de l'usufruitier. Par exemple, la valeur d'usufruit d'un immeuble évalué à 250 000 € détenu par une personne de 73 ans est de 75 000 €, soit 30 %.

Cette valeur d'usufruit va être amortie de manière linéaire en fonction de l'espérance de vie définie par les tables de mortalité de l'INSEE[2]. Soit dans l'exemple précédent 13,2 ans. La charge d'amortissement s'élèvera à 5 682 €/an pendant 13,2 ans.

Notons qu'en cas de détention en usufruit, la totalité du droit d'usufruit, correspondant aux constructions et aux terrains, est amortissable. Ce qui présente un certain intérêt.

La charge déductible suite à l'amortissement d'un usufruit sera souvent inférieure à celle constatée lors d'une détention en pleine propriété. Pour autant, cette nouvelle possibilité va notamment permettre de mener de front une stratégie de transmission progressive du patrimoine immobilier, via notamment des donations de nue-propriété et une maîtrise de la fiscalité des revenus locatifs.

Les notions d'amortissement et de manière générale la gestion comptable et fiscale de la location meublée sont complexes et l'intégralité des points de vigilance ne peuvent être traités ici. Votre expert-comptable sera votre conseil référent dans votre stratégie d'investissement en location meublée.

LOI DE 48

Loyers pour les logements régis par la loi de 1948

En 2020, quelles sont les augmentations de loyer pour les logements régis par la loi de 1948 ?

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

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

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

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

Dans l'agglomération parisienne, les communes concernées par ce décret sont :

- la ville de Paris, toutes les communes des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ;
- les communes de Seine-et-Marne, des Yvelines, de l'Essonne et du Val-d'Oise qui figurent en annexe du décret[1].

A noter : les communes concernées sont les mêmes que celles visées par l'ancien décret (décret n° 2019-968 du 17 septembre 2019).

Catégorie	Valeur locative mensuelle en euros			
	Agglomération parisienne		Hors agglomération parisienne	
	Prix de base de chacun des dix premiers mètres carrés de surface corrigée	Prix de base des mètres carrés suivants	Prix de base de chacun des dix premiers mètres carrés de surface corrigée	Prix de base des mètres carrés suivants
II A	12,57	7,45	10,26	6,12
II B	8,64	4,68	7,07	3,85
II C	6,62	3,54	5,41	2,91
III A	4,01	2,15	3,28	1,82
III B	2,37	1,24	1,95	1,01
IV	0,26	0,12	0,26	0,12

1 - Cette annexe n'est pas reprise dans le décret du 3 novembre 2020, alors qu'elle l'était toujours dans les précédents décrets annuels. Il faut donc considérer que cette annexe n'a pas été modifiée et qu'il faut reprendre l'annexe du précédent décret du 17 septembre 2019.

COPROPRIÉTÉ

Licenciement du personnel par le syndic

Le syndic peut-il, de sa propre initiative, décider de licencier un gardien d'immeuble qui a commis une faute ?

Aux termes de l'article 31 du décret du 17 mars 1967, « *le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur* ».

Le syndic est maître de sa décision, il n'a pas à solliciter l'accord de l'assemblée générale et il peut même procéder au licenciement alors que l'assemblée générale n'est pas d'accord.

Cependant, rien ne s'oppose à ce que l'assemblée générale puisse donner, à propos de l'engagement ou du congédiement du gardien, un avis ou des directives au syndic, ni à ce que celui-ci les sollicite, s'il l'estime nécessaire ou par prudence. Dans cette hypothèse, l'assemblée générale statuera à la majorité de l'article 24 (majorité relative), à défaut d'une autre majorité expressément prévue par la loi.

A titre informatif, rappelons que « *l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois* » (article 31 du décret de 1967). L'assemblée générale est donc seule compétente pour décider de la suppression du poste de gardien.

COPROPRIÉTÉ

Mentions devant figurer dans le procès-verbal d'assemblée générale

Le procès-verbal d'assemblée générale que nous avons reçu ne reprend pas le texte de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 qui énonce que les copropriétaires disposent d'un délai de deux mois pour contester les décisions prises lors de l'assemblée. Ce délai étant passé, puis-je tout de même contester une décision de cette assemblée pour laquelle je me suis opposé au motif que l'article 42 n'a pas été repris dans le procès-verbal ?

Aux termes de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 : « *Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.* »

L'article 18, alinéa 2, du décret du 17 mars 1967 ajoute : « *La notification [de la décision] (...) doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte du deuxième alinéa de l'article 42 de ladite loi.* »

Selon la Cour de cassation, « *l'absence de reproduction dans la notification du procès-verbal de l'assemblée générale du texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 rend cette notification irrégulière* » (3ème civ., 28 janvier 2015, n° 13-23552).

Conformément à ces textes, les tribunaux considèrent donc que l'absence de reproduction de l'article 42, alinéa 2, de la loi de 1965 dans le procès-verbal rend la notification irrégulière et empêche le délai de deux mois de courir, car il s'agit d'une formalité substantielle ; par conséquent, l'assemblée générale peut être contestée pendant dix ans.

En ce qui vous concerne, l'action en contestation vous est donc toujours ouverte même si le délai de deux mois est écoulé.

Précisions complémentaires concernant le délai de contestation de deux mois prévu par l'article 42, alinéa 2, de la loi de 1965 :

Depuis quelques années, les décisions rendues par la Cour de cassation tendent à limiter au maximum les hypothèses permettant de contester une décision d'assemblée générale au-delà du délai de deux mois, faisant ainsi du délai de deux mois une règle quasi absolue, peu importe le degré de gravité de l'irrégularité commise : « *Même fondées sur une absence de convocation ou sur une convocation irrégulière, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions* » (Cass., 3ème civ., n° 04-14602, 12 octobre 2005 ; voir aussi Cass., 3ème civ., 13 novembre 2013,

n° 12-12084 : « *les irrégularités d'une assemblée générale, tenant à une absence de convocation ou à une convocation irrégulière à la suite de l'expiration du mandat du syndic, ne rendent pas les décisions prises inexistantes mais annulables* »).

Toutefois, des exceptions au délai de deux mois demeurent comme, nous venons de le voir, l'absence de reproduction dans le procès-verbal de l'article 42, alinéa 2, de la loi de 1965, et plus généralement le non respect des formalités substantielles.

BAIL D'HABITATION

Cautionnement souscrit par un époux

J'ai loué un logement à un étudiant et son père s'est porté caution. En cas d'impayés, l'épouse de ce dernier est-elle également engagée ?

Comme indiqué dans nos actes de caution solidaire (référence AC) : « *en cas de pluralité de cautions, un acte de cautionnement doit être souscrit pour chacune d'entre elles.* »

En effet, seul le signataire de l'acte de caution est engagé.

En l'espèce, seul le père de votre locataire s'est porté caution[2] ; lui seul est donc engagé sur ses revenus et biens propres.

Dans le cas où une personne mariée sous le régime de la communauté se porte caution, elle n'engage donc que ses revenus et biens propres.

Les biens communs au couple ne sont par conséquent pas engagés par ce cautionnement (sauf si le conjoint de la caution y a expressément consenti) ; il s'agit notamment des sommes déposées sur un compte bancaire joint des époux car elles sont présumées communes. Dans un arrêt du 15 juin 2017, la Cour de cassation a ainsi rappelé que si le créancier souhaite faire saisir des sommes sur un compte joint, il lui appartient de prouver qu'elles proviennent des revenus et des biens propres de l'époux qui s'est seul porté caution : « *en vertu de l'article 1402 du code civil, les sommes figurant sur le compte bancaire des époux mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts sont présumées communes ; (...) il appartient au créancier saisissant de renverser cette présomption en prouvant que les sommes inscrites sur un tel compte ne sont pas communes mais proviennent des revenus de l'époux débiteur* » (Chambre civile 1, n° 16-20739).

Notre conseil : si vous souhaitez ne demander qu'une caution (époux ou épouse), il est recommandé d'obtenir l'autorisation écrite de son conjoint pour que les biens communs soient également engagés par le cautionnement (en plus des revenus et biens propres de l'époux qui s'est porté caution).

2 - A noter : le Code civil et la loi du 6 juillet 1989 ne limitant pas le nombre de cautions, vous pouviez également demander que la mère de votre locataire se porte caution (en souscrivant un second acte de cautionnement).

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 »

19 NOVEMBRE

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

radio. immo

25 MILLIONS
DE PROPRIÉTAIRES

PRÉSENTÉ PAR
PIERRE HAUTUS

« L'immobilier commercial, son avenir à la lumière de la crise sanitaire »

4 invités :

ANNE LEFORT
Avocate spécialiste du droit commercial

GONTRAN THÜRING
Délégué Général du Conseil National des Centres Commerciaux

GERALD BARBIER
1er Vice-Président de la CCI de Paris en charge du commerce

JEAN-LOUIS RACAUD
Président de la chambre des Propriétaires de La Rochelle

Comment préparer le retour à la normale pour les commerces ? Comment gérer cette crise qui tombe à la pire période pour les commerçants (Noël) ? Comment fluidifier les échanges entre les bailleurs et les preneurs afin de cibler les aides ? Comment préparer la nécessaire diversification des modes de ventes (Click and collect, site web marchand, plateformes, etc.) ?

Les artisans sont aussi dans la bataille : coiffeurs, bijoutiers, fleuristes, photographes, etc. voient leur chiffre d'affaires fondre et espèrent une réouverture rapide pour rattraper leur retard avant Noël.
L'hôtellerie restauration souffre et le rattrapage estival n'a pas suffi, notamment dans l'hôtellerie de luxe, fleuron français, où certain jour le CA représentait la vente de 2 cafés. Les moyens technologiques et les habitudes prises par les entreprises vont aussi peser sur le tourisme d'affaire.

Les bailleurs de tous types (institutionnels, individuels, foncières, etc.) sont des investisseurs indispensables qu'il faut soutenir absolument. Ils participent pleinement à une activité économique sur tout le territoire, et s'inquiètent légitimement du paiement du loyer et des charges dans un environnement mouvant où la durée des fermetures administratives dues au confinement leur est inconnue.

Aménager le paiement du loyer (annulation, remise, étalement) sur une fermeture d'un mois n'est pas la même chose que pour une fermeture de plusieurs mois.

Cette crise touche tout le monde : commerces locaux et internationaux (fermeture de GAP), périphérie et centre-ville, pieds d'immeuble et centre commerciaux, luxe et prêt-à-porter, bailleurs et preneurs, etc.

Il est exclu de tomber dans l'opposition stérile du pauvre locataire indigent face au riche propriétaire pouvant consentir à toutes les concessions. Chacun doit prendre ses responsabilités.

Ni l'un, ni l'autre n'est responsable de la décision de fermeture administrative. Bailleurs et preneurs sont les deux faces d'une même pièce.
En cela, il convient de saluer le crédit d'impôt prenant en charge une partie des loyers, obtenu par l'ensemble des représentants des commerçants et des bailleurs. Ce sera un soutien motivant et efficace pour tous. Poursuivons en ce sens avec les collectivités territoriales, qui bénéficient d'une fiscalité payée par les entreprises et les particuliers (TFPB et CFE notamment), afin de soutenir les acteurs économiques locaux.

RETROUVEZ L'EMISSION PODCAST SUR

radio. immo

Spotify

L'UNPI ET LES RÉSEAUX SOCIAUX

@unpinationale Facebook

13.11.2020 - 🤝 L'UNPI soutient le dispositif d'annulation des **#loyers** commerciaux du mois de novembre en contrepartie d'un crédit d'impôt de 50% pour les bailleurs ❗
▶️ Lire le communiqué de presse : unpi.org

03.11.2020 - 🤝 Aidons les **#bailleurs** privés et les petits **#commerçants** à préserver la vitalité des centres-villes ❗❗
▶️ Lire le communiqué de presse : unpi.org

@UNPI_FR Twitter

@UNPI_FR 21.10.2020

@UNPI_FR publie les résultats de l'Observatoire des Taxes Foncières entre 2014-2019 ⚠️
📈 La hausse de la **#taxe** foncière est :
👉3x supérieure à l'inflation
👉6x supérieure à l'augmentation des **#loyers.**
Pour consulter les chiffres de votre département : unpi.org

@PierreHautus 09.11.2020

Les petits **#bailleurs** ont déjà annulé sans aide des **#loyers** depuis mars. Ceux suspendus n'ont pas encore été tous recouvrés. Le crédit d'impôts doit être minimum de 50% pour être attractif, sur tous les loyers 2020 annulés ou remis @UNPI_FR @DemersonUNPI @GrognardDomini2 @RacaudLouis

@DemersonUNPI 05.11.2020

📍Le **#logement** est essentiel pour les Français.
📍Le **#droitdevisite** pour TOUS doit être permis dans des conditions sanitaires optimales.
📍Ne laissons pas nos concitoyens s'obliger au système D pour accéder au logement.
📍Construisons du consensus ! @UNPI_FR @PierreHautus

@UNPI Youtube (*chaîne vidéo*)

Récupérer un logement abandonné par le locataire

👉 Puis-je pénétrer dans le logement que mon locataire a quitté sans prévenir ?
👉 Y a-t-il une procédure à suivre ?
👉 Quels sont les risques en cas de reprise en dehors de tout cadre ?
👉 La procédure de reprise est-elle complexe ?

Retrouvez les explications du juriste Frédéric Zumbiehl sur notre **chaîne vidéo** sur **Youtube**.

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

Céline CAPAYROU
juriste UNPI 31-09

Conservation des documents
Les documents travaux

Quels documents conserver ? Sur quelle durée ? Sous quel format ?

L'acquisition d'un bien immobilier neuf ou ancien va de pair avec un dossier de documents importants. Vont s'y ajouter tous ceux durant « la vie » du bâtiment. Beaucoup de documents sont utiles, ils forment le carnet d'entretien du bien immobilier, son carnet de santé.

En cas de malfaçons, les enjeux peuvent être importants, il faut donc archiver avec attention les documents nécessaires. Il peut s'agir de document concernant des professionnels et d'autres concernant des matériaux achetés directement, parfois même sur internet.

© Wax

Spécificité applicable à certains documents

Des garanties spécifiques s'appliquent à la réalisation de travaux et donc indirectement à la conservation des documents liés. La durée de ces garanties dépend de l'importance et du type de travaux :

- garantie de parfait achèvement : l'entreprise doit réparer tous les désordres signalés durant la première année après la réception des travaux, les désordres structurels ou autres - art. 1792-6 du Code civil ;

- garantie biennale de bon fonctionnement : elle concerne les désordres sur les éléments d'équipement dissociables du bien, installation électrique ou chaudière par exemple, pendant deux ans à compter de la réception des travaux - art. 1792-3 du Code civil ;

- garantie décennale : elle couvre les désordres structurels affectant la solidité de l'ouvrage - art. 1792-4-1 du Code civil.

En conséquence, les documents doivent être archivés au minimum 10 ans après réalisation des travaux mais la responsabilité d'une entreprise pourra, sous certaines conditions, être engagée en dehors et au-delà de ces garanties. On pense naturellement aux travaux importants comme une extension, une réfection de toiture, un ravalement de façade, une rénovation de salle de bain avec modification des réseaux mais la pose de carrelage ou de parquet mal exécutée dans une ou plusieurs pièces d'un logement est tout aussi importante, notamment s'il faut tout recommencer.

Pour les procédures judiciaires en cours, les documents doivent être archivés jusqu'à épuisement des voies de recours et règlement complet du litige.

Délai de prescription

Le délai de prescription de droit commun en matière civile est de 5 ans pour une action personnelle. Les consommateurs disposent donc de ce délai pour rechercher la responsabilité contractuelle ou délictuelle des professionnels, cette prescription ne court pas à l'égard d'une action en garantie (art. 2233 du Code civil).

Le point de départ du délai de prescription est dit « flottant ». L'article 2224 du Code civil indique qu'il s'agit du « *jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer* ». Ce point de départ est donc susceptible d'interprétation, source de jurisprudence inévitable.

A noter, la médiation ou la conciliation, devenues obligatoires pour tout litige d'un montant inférieur à 5 000 €, se sont développées dans le secteur des travaux. Elles ont pour effet de suspendre le délai de prescription. Le service de médiation dont dépend la société doit être précisé dans les documents contractuels (devis, facture).

Conservation papier ou numérique ?

Originaux papier ou numériques, suivant les sociétés et leur sensibilité au numérique ainsi que celle du client, tous ces documents sont à archiver suivant le mode de réception. Il est possible d'exiger un devis, une facture en original sous format papier.

Il faut tout archiver de manière sécurisée ; s'il s'agit de documents numériques, il faut les sauvegarder (disque dur externe et archivage en ligne par exemple).

Attention, un document scanné n'est pas un original.

Documents	Durée[1]	Commentaire	Texte de référence
Devis	Minimum 10 ans	Le devis est le contrat, il doit être conservé en cas de non-concordance avec les travaux réalisés, les factures. Les travaux complémentaires doivent faire l'objet de devis complémentaires.	Code de la consommation Art. L111-1 à L111-8 et R111-1 et suivants
Facture de l'entrepreneur		A archiver avec copie du paiement si possible (copie du chèque, du justificatif du virement, reçu du paiement en espèce avec signature de l'entreprise).	Code général des impôts Art. 289 et Annexe 2 art. 242 nonies A
Attestation assurance responsabilité civile professionnelle		Il ne faut pas laisser débuter un chantier, ni même signer un devis sans détenir ce document valable pour la période des travaux et pour le poste de travaux concerné.	Code des assurances Art. L241-1
Facture achat matériaux	Variable	Il faut avoir la facture au cas où les matériaux seraient non conformes à leur utilisation (carreau de sol, colle, ciment...). Il est toujours préférable de faire établir une facture à l'adresse du bien plutôt que de se limiter au ticket de caisse en cas d'achat en magasin de bricolage.	Code général des impôts Art. 289 et Annexe 2 art. 242 nonies A
Certificat de garantie d'équipement	Variable	Il est associé à la facture ou au ticket de caisse (même conseil, préférer une facture), la preuve de la garantie est indispensable pour la faire jouer. En cas d'achat sur internet, un document est annexé à la facture ou il est précisé sur cette dernière qu'elle tient lieu de garantie. Il est préférable de conserver la référence présente sur l'emballage.	Code de la consommation Art. L. 211-2
Contrat de location de matériel	Variable	La location auprès d'un professionnel fait toujours l'objet d'un contrat. Il faut en faire un avec un particulier en cas de défaillance du matériel ou de détérioration de celui-ci.	Code civil Art. 1101 et suivants
Contrat de construction de maison individuelle	Durée de la propriété du bien	A conserver, notamment en cas de mise en jeu de la garantie décennale.	Code de la construction et de l'habitation Art.L231-1 et suivants
Contrat avec maître d'œuvre		Contrat d'architecte ou autre professionnel du bâtiment pour une construction, une rénovation, une extension.	Code civil Art. 1101 et suivants
Plan de construction		Ils sont utiles pour renseigner lors de travaux ultérieurs. Ils sont intégrés au contrat de construction ou de maîtrise d'œuvre.	/
Contrat avec entreprises		Un contrat de marché de travaux est préférable lorsque le chantier revêt une certaine importance.	Code civil Art. 1101 et suivants
Contrat VEFA		Il y en a deux, celui de réservation et celui de vente.	Code de la construction et de l'habitation Art. L261-1 à L261-3 Art.R261-25 à R261-33
Procès-verbal de réception de travaux		Il est le point de départ des garanties. Il faut exiger ce PV même si la loi ne l'impose pas dès lors que les travaux revêtent une certaine importance. Il est contradictoire et permet d'émettre officiellement des réserves.	Code civil Art.1792-6

1- Hors procédure judiciaire

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.

NANCY (54), achète immobilier locatif, immeuble de rapport, (studios.....). J'étudie toutes propositions de particulier à particulier. Paiement comptant chez le notaire. Contact 06 28 81 34 36. Mme SIMON

VENTES OFFRES

Côtes d'Armor - Superbe longère rénovée 250 m², terrain arboré avec ruisseau 3 ha. Etable 250 m² (possibilité gîtes). Atelier 300 m². La maison a 5 chambres, 3 SDB, chauffage central, cellier, salon spacieux, grande cuisine-salle à manger avec pôele à bois. Four à pain traditionnel. Terrasse pavée 180 m². Idéal pour entrepreneur, collectionneur de voitures anciennes, petit exploitant. 35 mins de la côte de St Brieuc, 15 mn de Lamballe, 2H de Paris. Prix: 330.000 €. Contact : 0675191473.

(59) LE QUESNOY campagne immeuble 5 appartements. rapport 2550€/mois. Prix 300 000€ sur 30 000m² - Tél. : 06 07 22 50 80.

ST ETIENNE (42) centre Préfecture. LOT DE 3 APPARTEMENTS TIBis + 1 parking, toujours loué à des étudiant. Entièrement rénové. Chauffage individuel gaz, kitchenettes équipées. Prix 165 000€. Rentabilité 8 %, voir plus si location en meublé. Tél. : 06 29 97 29 58.

LOCATIONS SAISONNIÈRES

COL DES SAISIES (73) loue chalet 10 Personnes 2000€/semaine du 6 au 13 Février 2021. Tél. : soir 06 86 56 57 95/ 04 78 48 13 33.

ROYAN-MAISON tout confort de 2 à 6 personnes. Jardin Clos. Garage, Wifi, vélos. Proche commerces et plages. De 350€ à 1200€/semaine. Tél. : 06 10 53 50 62. Site : L'AURORE DE ROYAN.

AUTRES LOCATIONS

LECTOURE (32208)– LOUE 2 T2- Tout confort + terrasse + jardin. Secteur Marquisat. Tél. : 05 62 68 26 72.

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- 1 ha 2 terrasses – 1 grange (possibilité faire logement) situé Nord Sarthe (72). - Tél. : 06 19 52 10 11.

MILLAU (12) Près de MC DONALD'S, vendons : LOXAUX COMMERCIAUX libres : 318 m² + 136 m² de sortie privée, parkings. Prix 200 000€

Attenant 2ème local de 116 m² : 65 000€. Tél. : 06 03 90 07 07 - e-mail : abemat.promotion@wanadoo.fr

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 jeanyves.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 2e T 2020 = 1753		INSEE 100 au 4e T 1953	LES VARIATIONS (en %) Annuelles	Trien-nales	Sur 9 ans
2011	3e trimestre	1624	+6,84	+1,88	+38,80
	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

* Parution Insee 25/09/2020

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 2e T 2020 = 115,42		ILC BASE 100 au 1er trimestre 2008 ILC	Variation annuelle
2014	4e trimestre	108,47	+ 0,01 %
2015	1er trimestre	108,32	- 0,17 %
	2e trimestre	108,38	- 0,11 %
	3e trimestre	108,38	- 0,13 %
	4e trimestre	108,41	- 0,06 %
2016	1er trimestre	108,40	+ 0,07 %
	2e trimestre	108,40	+ 0,02 %
	3e trimestre	108,56	+ 0,17 %
	4e trimestre	108,91	+ 0,46 %
2017	1er trimestre	109,46	+ 0,98 %
	2e trimestre	110,00	+ 1,48 %
	3e trimestre	110,78	+ 2,04 %
	4e trimestre	111,33	+ 2,22 %

ILC 2e T 2020 = 115,42		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 %

* Parution Insee 25/09/2020

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 2e T 2020 = 114,33		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 %

* Parution Insee 25/09/2020

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 3e T 2020 = 130,59	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 %		

* Parution Insee 15/10/2020

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 10/2020 = 103,51

	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		

* 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 07/2020 = 112,0

	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					

* 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	2e T	988,1
	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

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 15 juin 2020 (JO du 18 juin) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 2e semestre 2020, 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	3,11 %
Professionnel	Particulier	3,11 %
Professionnel	Professionnel	0,84 %
Particulier	Professionnel	0,84 %

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

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 2020, les revenus nets imposables de l'année 2019 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	40 366 €	30 274 €
2 personnes	49 260 €	36 945 €
3 personnes	58 154 €	43 616 €
4 personnes	67 048 €	50 286 €
Personne en +	+ 8 894 €	+ 6 670 €

RENTES VIAGÈRES

Les taux de majoration pour 2020

Un arrêté du 18 décembre 2019, publié au JORF du 26 décembre 2019 a fixé à 1,0 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2020. Ainsi les taux de majoration applicables en 2020 sont les suivants :

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux de majoration applicable
Avant le 1/08/1914	110 528,90
Du 1/08/1914 au 31/12/1918	63 119,10
Du 1/01/1919 au 31/12/1925	26 523,60
Du 1/01/1926 au 31/12/1938	16 229,10
Du 1/01/1939 au 31/08/1940	11 686,50
Du 1/09/1940 au 31/08/1944	7 075,80
Du 1/09/1944 au 31/12/1945	3 442,40
Années 1946, 1947, 1948	1 611,40
Années 1949, 1950, 1951	876,80
Années 1952 à 1958 incluse	639,10
Années 1959 à 1963 incluse	516,80
Années 1964 et 1965	483,70
Années 1966, 1967, 1968	456,20
Années 1969 et 1970	426,10
Années 1971, 1972 et 1973	369,90
Année 1974	259,10
Année 1975	239,50
Années 1976 et 1977	210,30
Année 1978	188,30
Année 1979	162,80
Année 1980	133,20
Année 1981	106,80
Année 1982	91,90
Année 1983	82,50
Année 1984	74,40
Année 1985	69,60
Année 1986	66,90
Année 1987	62,80
Année 1988	59,30
Année 1989	55,20
Année 1990	51,20
Année 1991	47,50
Année 1992	43,70
Année 1993	41,00
Année 1994	38,70
Année 1995	35,80
Année 1996	33,80
Année 1997	32,20
Année 1998	30,70
Année 1999	30,20
Année 2000	28,40
Année 2001	26,40
Année 2002	24,00
Année 2003	22,20
Année 2004	20,30
Année 2005	18,00
Année 2006	15,80
Année 2007	14,00
Année 2008	12,30
Année 2009	11,00
Année 2010	9,40
Année 2011	7,60
Année 2012	5,60
Année 2013	4,30
Année 2014	3,80
Année 2015	3,70
Année 2016	3,60
Année 2017	2,60
Année 2018	1,00

GENERALI

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

Un projet de nouvel interphone dans l'immeuble ?
Combien ça coûte ?
Quel matériel choisir ?

ConfigUrmet

Le nouveau configurateur gratuit est fait pour vous !

Je crée mon compte
sur urmet.fr

Je réponds aux questions
pour décrire mon projet

Je personnalise
et je choisis mes produits

J'obtiens la liste
des produits et leur tarif

Je peux exporter mon
projet sous Excel

Je peux revenir à tout moment
sur mes projets enregistrés

IF YOU LOVE YOUR BUILDING

urmet
FRANCE