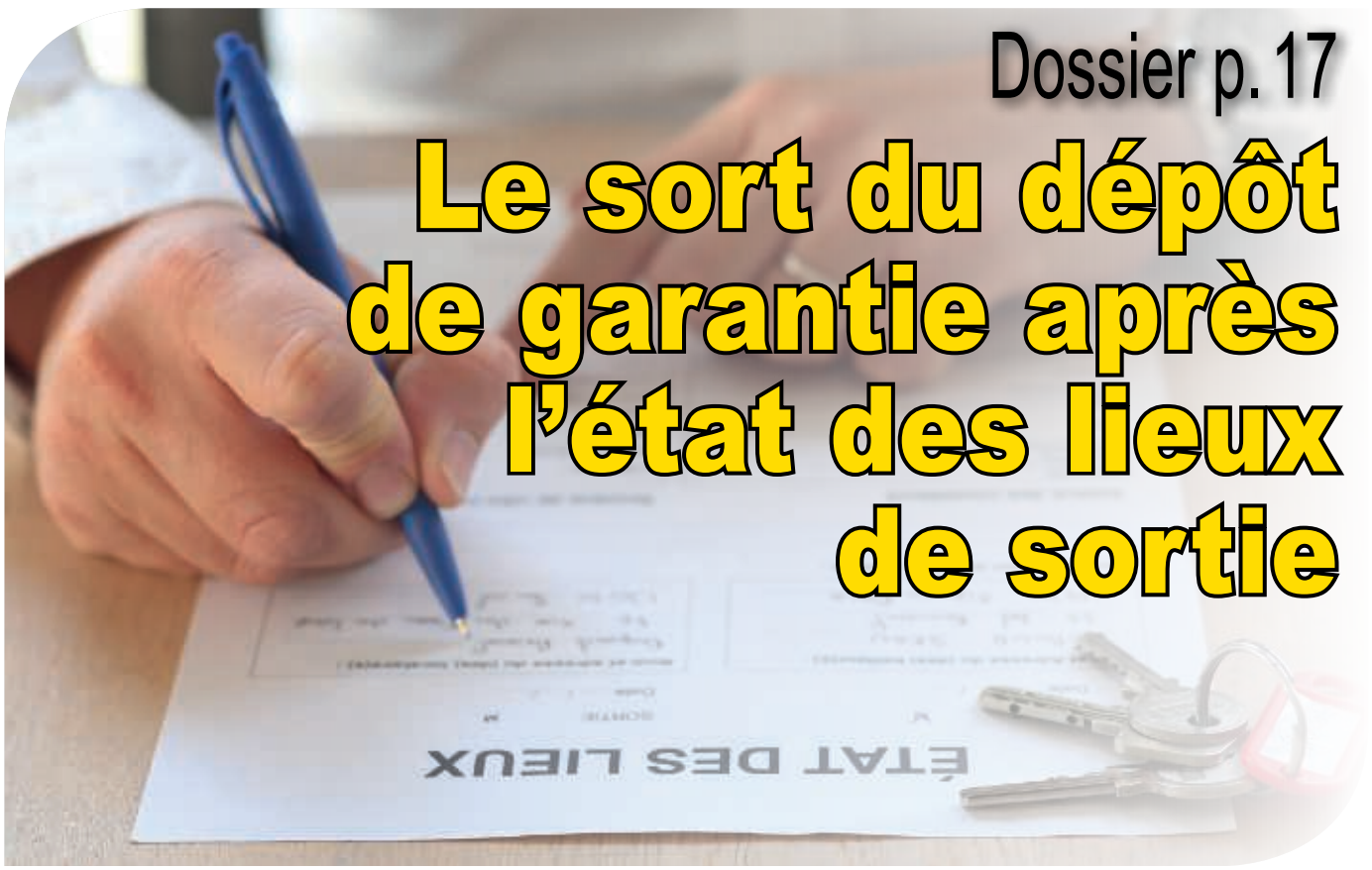
25 millions de propriétaires

REVUE DE L'UNPI • ISSN : 2102-0728 • Numéro 547 • Janvier 2021 • 3,50 €

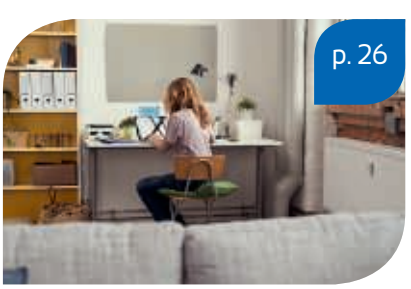


Dossier p. 17

Le sort du dépôt de garantie après l'état des lieux de sortie

p. 13

Ce que l'UNPI a obtenu pour vous en 2020



p. 26

Le bail à usage mixte professionnel et d'habitation

p. 31

Quand le locataire quitte les lieux furtivement

ACCEO

Ingénierie & performances de vos bâtiments

Ascenseur en Exploitation

Accessibilité

Génie Energétique & Thermique

Ascenseur en Installation

Amiante

Transformer la réglementation en opportunités & Optimiser la gestion de vos copropriétés

Audit sur site

Elaboration des solutions

Consultation

Pilotage, réception & contrôle

Suivi d'exploitation

Audit Énergétique

Diagnostic Technique Global - DTG+

Étude pour recharge de Véhicule Électriques

Audit Technique de Chaufferie

Expertise de répartiteurs des frais de chauffage

Suivi continu de la maintenance CVC

Contrôle Continu Ascenseur

Expertise Amiante

Audit de Fin de Décennale

Maîtrise d'oeuvre spécialisée

...

contact@acceo.eu
04 89 12 08 31

acceo.eu

édito

Élections présidentielles dans 500 jours
2020 “annus horribilis”

Plusieurs enquêtes ont été menées au sein de notre réseau de Chambres de propriétaires. Toutes indiquent, en matière commerciale comme pour les locaux d’habitation, que les propriétaires ont participé largement à l’effort collectif.

Les propriétaires privés n’ont pas été épargnés par la fermeture administrative des locaux commerciaux. Nombreux sont les preneurs qui éprouvent toujours des difficultés de trésorerie pour payer les loyers.

Dès le premier confinement du printemps les bailleurs se sont montrés solidaires, directement, et sans aide. Mise en place de nombreux reports de loyers et charges, ou même parfois échéances annulées alors même que les prêts n’ont pas toujours été aménagés.... La volonté de dialogue, au cas par cas, a été privilégiée. Certains représentants de preneurs n’ont malheureusement pas toujours œuvré dans cet esprit.

Les propriétaires ont également subi le prolongement de la trêve hivernale, malgré les impayés cumulés, les procédures longues et les dégradations. Nous l’avons rappelé aux pouvoirs publics.

Vous avez pourtant su faire preuve d’une solidarité irréprochable lorsqu’il s’est agi de proposer gratuitement vos logements aux soignants. Nous en sommes fiers. Je l’ai d’ailleurs personnellement rappelé à notre ministre Emmanuelle WARGON.

Côté propositions, dès le mois de mars, l’UNPI a fait une proposition forte : un crédit d’impôt de 50% pour les loyers abandonnés. Nous avons pu finalement l’obtenir pour novembre.

Parallèlement, nous œuvrons à créer un mouvement d’élus locaux et de collectivités territoriales pour solutionner localement le paiement des loyers. Juste retour des choses si l’on se penche sur le poids de la contribution des bailleurs privés.

Pérorer sur la solidarité est une chose, participer en est une autre. Nous attendons encore une baisse des impôts fonciers...

Enfin, nous devons dès à présent préparer collectivement les élections présidentielles à venir. Rendez-vous au Congrès de La Rochelle en septembre prochain pour peaufiner les idées que nous, propriétaires, porterons collectivement.

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
LeFigaro.fr – LeMonde.fr – La Tribune – Le Figaro – France 3

Par Elodie Pony

ACTUALITÉS 9
Suspension des sanctions pour retard ou défaut de paiement des loyers commerciaux et professionnels – Les acomptes de revenus fonciers des bailleurs fragilisés par la crise sanitaire peuvent faire l'objet d'une suppression ou d'une modulation – Nouvelles mesures prises par ordonnance sur la copropriété – Réforme du calcul des aides au logement – Sécheresse-réhydratation des sols – Loyers commerciaux : premières décisions de crise favorables aux bailleurs

L'UNPI EN ACTIONS 13
Ce que l'UNPI a obtenu pour vous en 2020

DOSSIER 17
Le sort du dépôt de garantie après l'état des lieux de sortie

Par Céline Capayrou

LOUER 26
Le bail à usage mixte professionnel et d'habitation

Par Me Frédérique Polle

Quand le locataire quitte les lieux furtivement

Par Bertrand Desjuzeur

HABITER 34
L'urbanisme dense

Par Bertrand Desjuzeur

QUESTIONS REPONSES 35
Contrat d'un syndic non professionnel – Durée du mandat du syndic – Paiement des charges et de la taxe d'habitation dans le cadre d'un bail mobilité

Par Arnaud Couvelard

UNPI ET RÉSEAUX SOCIAUX 38

PATHOLOGIE DU BATIMENT 39
Affaissement de dallage de maisons individuelles

INDEX DES ARTICLES PARUS EN 2020 41

PETITES ANNONCES 43

INDICES 44

Dans le prochain numéro, notre dossier :
Les mesures immobilières des dernières lois de Finances

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

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

ACPM OJD DIFFUSION

Gérant, directeur de la publication : Christophe Demerson • **Directeur** : Pierre Hautus • **Rédaction en chef** : Nadine Cazalbou - *nadine.cazalbou@unpi31.fr* • PECI/Presse, 63, rue Alsace-Lorraine • 31009 Toulouse Cedex 6 ✆ 05 62 30 15 36 • **Ont collaboré à ce numéro** : Céline Capayrou, Arnaud Couvelard, Bertrand Desjuzeur, Elodie Pony, Frédérique Polle, 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 : Janvier 2021 • **Tarifs** : Le numéro : 3,50 € - Abonnement 1 an : 30 € • Dom-Tom, étranger : 40 €.

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

par Elodie Pony

PRESSE NATIONALE

LE FIGARO.fr

18 novembre 2020

Commerces : pourquoi les bailleurs sont moins en colère qu'au printemps

Lors du premier confinement, les bailleurs, notamment les petits, de locaux commerciaux affichaient leur colère. Le gouvernement leur avait demandé de suspendre leur loyer. Sans contrepartie. Mais cette fois-ci, Bruno Le Maire, ministre de l'Économie, leur demande de renoncer purement et simplement à leur loyer. En contrepartie, l'État prendra à sa charge 50% du loyer pour les bailleurs d'entreprises de moins de 250 salariés.

Un dispositif salué dans un premier temps par l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI). *« Il permet aux bailleurs d'anticiper les éventuels impayés, soutenir leurs locataires et l'ensemble de l'économie »*, réagit l'UNPI dans un communiqué.

Nul doute que les petits bailleurs, souvent des retraités pour qui ces loyers représentent environ 50% de leurs revenus, réfléchiront à deux fois avant d'accepter la mesure du gouvernement. *« Ils ont accueilli positivement sa proposition mais attendent tout de même la version finale. Bercy nous a, par exemple, affirmé qu'il n'y aurait pas de critères d'exclusion hors fermeture administrative. Les propriétaires restent prudents »*, déclare Pierre Hautus, directeur général de l'UNPI.

Pour leur venir en aide, l'UNPI a adressé à Jacqueline Gourault, ministre de la Cohésion des territoires un courrier. La fédération demande aux collectivités territoriales de mettre en place des aides directes en faveur des petits bailleurs dont les locataires ont dû fermer leurs commerces en novembre et qui, pour certains, ne pourront peut-être pas rouvrir avant le début de l'année prochaine. *« On pourrait envisager un dégrèvement ou un remboursement de la taxe foncière qui vient d'être prélevée et qui est souvent très élevée dans certaines petites communes ou un paiement direct des loyers par les collectivités »*, réclame Pierre Hautus.

Le Monde.fr

2 décembre 2020

Comment réagir en cas de loyer impayé, qu'on soit propriétaire ou locataire ?

Les loyers impayés sont-ils plus fréquents en raison de la crise sanitaire ? *« Il n'existe pour l'instant aucun chiffre officiel »*, reconnaît le cabinet de la ministre déléguée chargée du Logement, Emmanuelle Wargon.

« Nous n'avons pour l'instant pas d'éléments indiquant que les impayés de loyer montent en flèche », précise Pierre Hautus, directeur général de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI). Mais la situation économique incite à la vigilance : si un locataire sait qu'il ne pourra pas régler son loyer ou si un propriétaire ne reçoit pas sa mensualité, il ne faut pas laisser traîner la situation sans réagir, que l'on soit dans l'une ou l'autre situation.

LA TRIBUNE

8 décembre 2020

Le grand exode des Français vers les villes moyennes ?

Selon un sondage récent produit par Kantar pour La Fabrique de la Cité (groupe Vinci), il en ressort effectivement que les citadins aspirent à vivre dans un endroit moins stressant, soit pour se rapprocher de leur famille, soit pour trouver du travail. Les sondés estiment même que ces communes allient les avantages des grandes villes (commerces, services publics...) et des petites villes (proximité de la nature).

En région, les maisons de campagne se vendent *« beaucoup plus vite que d'habitude, surtout s'il y a un petit terrain »*, corrobore le président de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI) Christophe Demerson.

LE FIGARO.fr

18 novembre 2020

Commerces : pourquoi les bailleurs sont moins en colère qu'au printemps

Lors du premier confinement, les bailleurs, notamment les petits, de locaux commerciaux affichaient leur colère. Le gouvernement leur avait demandé de suspendre leur loyer. Sans contrepartie. Mais cette fois-ci, Bruno Le Maire, ministre de l'Économie, leur demande de renoncer purement et simplement à leur loyer. En contrepartie, l'État prendra à sa charge 50% du loyer pour les bailleurs d'entreprises de moins de 250 salariés.

Un dispositif salué dans un premier temps par l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI). *« Il permet aux bailleurs d'anticiper les éventuels impayés, soutenir leurs locataires et l'ensemble de l'économie »*, réagit l'UNPI dans un communiqué.

Nul doute que les petits bailleurs, souvent des retraités pour qui ces loyers représentent environ 50% de leurs revenus, réfléchiront à deux fois avant d'accepter la mesure du gouvernement. *« Ils ont accueilli positivement sa proposition mais attendent tout de même la version finale. Bercy nous a, par exemple, affirmé qu'il n'y aurait pas de critères d'exclusion hors fermeture administrative. Les propriétaires restent prudents »*, déclare Pierre Hautus, directeur général de l'UNPI.

Pour leur venir en aide, l'UNPI a adressé à Jacqueline Gourault, ministre de la Cohésion des territoires un courrier. La fédération demande aux collectivités

PRESSE RÉGIONALE

.3

24 novembre 2020

Pour lutter contre l'envolée des prix : Bordeaux candidate à l'encadrement des loyers

C'est une mesure pour empêcher l'envolée des prix des loyers sur le marché privé. Paris et Lille l'appliquent déjà. C'est maintenant au tour de Bordeaux et d'autres métropoles de se lancer. Les représentants des propriétaires à Bordeaux ne veulent pas en entendre parler.

Contestation de certains propriétaires, pas de quoi rassurer les propriétaires réunis au sein l 'UNPI de la Gironde (Chambre des propriétaires et copropriétaires). Par la voix de son président, Denis Jacques, ils sont vent debout contre cette mesure. C'est une mesure inutile qui ne fera pas baisser les loyers qui ne sont pas élevés à Bordeaux et qui n'augmentent pas.

Denis Jacques espère bien que l'encadrement n'entrera pas en vigueur. Il va engager des procédures pour le contester.

« Dans les cinq années passées, il faut qu'il y ait une réalisation de construction de logements peu importante par rapport au parc existant, ça prête à discussion. Quand vous regardez le nombre de quartiers, prenez Ginko, Euratlantique, Brazza et d'autres, vous voyez qu'il s'est quand même construit des dizaines de milliers de logements sur les cinq dernières années, si ça c'est une faible proportion, je ne sais pas quelle ville a construit plus que Bordeaux ! » Denis Jacques ne croit pas à l'aboutissement de cette démarche. Il entend faire entendre le point de vue des propriétaires : *« On va ajouter de la complexité. Il est déjà très compliqué de remplir un contrat de bail pour les propriétaires qui gèrent eux-mêmes leur patrimoine, ça va être encore plus compliqué. Nous allons faire tout ce qu'il faut, nous avons commencé à rencontrer des maires, des sénateurs, des députés. Nous sommes opposés à une mesure stupide, car souvenez-vous de ce que disait Montesquieu : les lois inutiles affaiblissent les lois nécessaires. »*

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

Mme ❑ M. ❑ ..... Prénom : .....

Adresse : .....

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

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

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

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

Suspension des sanctions pour retard ou défaut de paiement des loyers commerciaux et professionnels

L'article 14 de la loi du 14 novembre 2020 prévoit à nouveau une mesure de suspension des sanctions pour retard ou défaut de paiement des loyers des entreprises.La mesure vise les personnes physiques ou morales de droit privé qui exercent une activité économique affectée par une mesure de police administrative (fermeture provisoire de certains ERP[1]). Un décret doit préciser les catégories d'entreprises concernées. En cas de retard ou de défaut de paiement de loyer, le locataire ne pourra pas subir d'intérêts de retard, de pénalité ou de mesure financière, pas plus que d'action ou de voie d'exécution forcée. Cette mesure, qui vise tant les loyers que les charges, s'applique à compter du 17 octobre 2020 et jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois après la cessation de la mesure de police administrative. En pratique, les bailleurs de petits commerces notamment qui font l'objet d'une fermeture administrative ne pourront plus poursuivre leurs locataires en cas de suspension du paiement du loyer pour cette période puisque les pénalités pour défaut de paiement sont gelées. La dette redevient exigible à la fin de la période. La loi ne fixe pas de modalités particulières de sortie de la période de gel. Le bailleur aura donc tout intérêt à prendre contact avec son locataire pour conclure avec lui des modalités de retour à un mode de paiement normal des loyers et un règlement de l'arriéré consécutif à cette période de suspension.

60% des copropriétaires se déclarent prêts à participer à une AG en visioconférence

Source : IFOP pour Hello Syndic.

590 €

c'est le gain moyen des foyers fiscaux ayant bénéficié de la suppression de la taxe d'habitation

Source : Bercy

1 - Etablissements recevant du public

Suppression ou modulation des acomptes de revenus fonciers des bailleurs fragilisés par la crise sanitaire

Lors du premier confinement (début avril), un sénateur alertait le gouvernement sur la situation des propriétaires bailleurs touchés par la suspension des loyers commerciaux et professionnels. Dans une réponse ministérielle du 1er octobre 2020 (J.O. Sénat, n° 15063, p. 4438), le ministre de l'Économie indique que parmi les mesures prises par le gouvernement pendant l'épidémie, « *les petites entreprises ont pu suspendre le paiement de leurs loyers, avec, pour conséquence, des revenus moindres pour les propriétaires concernés et en particulier pour les bailleurs les plus modestes. Dans ce contexte, le prélèvement à la source (PAS) joue parfaitement son rôle en permettant aux contribuables concernés par ces baisses de revenus de pouvoir adapter leur fiscalité quasiment en temps réel via le service « Gérer mon prélèvement à la source » accessible à partir de leur espace particulier sur le site impots.gouv.fr (...). Ainsi, les acomptes de revenus fonciers, pour les usagers propriétaires de locaux, loués à usage professionnel et dont le loyer ne serait plus payé par l'entreprise locataire qui a suspendu le versement de son loyer du fait des mesures annoncées par le Gouvernement, peuvent faire l'objet d'une suppression, ou être adaptés via une modulation à la baisse (qui nécessite alors la saisie de l'ensemble de la situation prospective du foyer en termes de revenus et charges) en fonction de leur situation contemporaine. Les actions enregistrées avant le 22 du mois prennent effet à compter de l'acompte du mois suivant. Ce service a été fortement utilisé depuis le début du confinement.* »

Avec la reconduction de la mesure de suspension des sanctions pour retard ou défaut de paiement des loyers des entreprises (voir notre brève précédente), cette réponse ministérielle reste d'actualité...

Réforme du calcul des aides au logement

À compter du 1er janvier 2021, les aides au logement seront calculées « en temps réel », c'est-à-dire tous les trois mois sur la base des revenus des 12 derniers mois connus et non plus sur la base des revenus perçus 2 ans avant. Les aides au logement de janvier, février et mars 2021 seront calculées à partir des revenus de décembre 2019 à novembre 2020, celles d'avril, mai et juin 2021 à partir des revenus de mars 2020 à février 2021 et ainsi de suite. Le calcul des aides « en temps réel » permet de mieux prendre en compte la situation des allocataires. La réactualisation tous les 3 mois permettra « un lissage des évolutions ». Il n'y aura pas de variation brutale « puisque le montant des aides est toujours calculé sur la moyenne des ressources perçues les 12 derniers mois ». Sont inchangés les critères d'éligibilité aux aides, le mode de calcul, les barèmes, la démarche de demande.

Tempête Alex 2 octobre 2020

À la veille d'entrer dans la période la plus difficile de l'hiver, nous souhaitons rappeler notre témoignage de soutien aux habitants des vallées du haut pays niçois dévastées par la tempête Alex le 2 octobre 2020. Souvenons-nous.

Ce sinistre vendredi après-midi, en l'espace de quelques heures, 500 mm d'une véritable tornade se déversent en trombes d'eau sur les 3 vallées de la Vésubie, de la Tinée, de le Roya. Quasi immédiatement en raison des fortes pentes environnantes, les rivières sont devenues de véritables fleuves furieux emportant tout sur leur passage. Routes, ponts, voie ferrée, réseaux électriques, d'eau, de téléphonie, pans entiers de forêts dont les arbres broyés ont recouvert la mer à l'embouchure du Var sur des kilomètres masquant la surface de l'eau sur plusieurs centaines de mètres.

Le bilan humain est terrible, 9 morts, 9 disparus.

À la dimension de la catastrophe, un immense élan national d'aide s'est instantanément mis en place. Venue du président de la République, des ministres concernés pour déclencher avec les élus locaux les moyens et le calendrier des reconstructions portant sur des montants colossaux avoisinant le milliard d'euros.

Pour les seuls particuliers prix en compte dans l'immédiat par les assurances, les dossiers sont estimés à 250 millions. Ces dossiers pourront désormais être traités plus rapidement avec la déclaration de catastrophe naturelle qui concerne 55 communes.

À toutes ces personnes, en dépit de leur immense courage, qui sont susceptibles d'être confrontées à des difficultés techniques, les conseillers de notre Chambre sont à leur disposition pour leur apporter l'aide nécessaire.

Pour notre part, au nom de notre fédération UNPI, nous renouvelons à tous notre entier soutien.

Michel Revel, administrateur de l'UNPI 06

Sécheresse-réhydratation des sols

Une aide exceptionnelle est mise en place pour soutenir les victimes les plus affectées par l'épisode de sécheresse-réhydratation des sols survenu en 2018. Cette aide est destinée aux ménages dont le niveau des revenus est très modeste ou modeste selon les critères définis par arrêté ministériel. L'aide ne peut-être accordée que si le bâtiment est occupé en tant que résidence principale par le propriétaire à la date de début des travaux et, s'il n'a pas déjà bénéficié de concours publics au titre de ce phénomène de sécheresse-réhydratation des sols. L'aide financière est attribuée dans la limite de 15 000 € pour les ménages très modestes et de 10 000 € pour les ménages modestes, pour un taux maximal de 80 % du montant des travaux réalisés. Le dossier de demande d'aide complet doit être présenté avant le 28 février 2021. Il faut s'adresser à sa préfecture pour connaître les modalités de dépôt.

Décret n°2020-1423 du 19 novembre 2020 et arrêté du 19 novembre 2020

NOUVELLES MESURES

PRISES PAR ORDONNANCE SUR LA COPROPRIÉTÉ

Photo: © DmitriiK

En application de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 qui prolonge l'état d'urgence sanitaire jusqu'au 16 février 2021 et les mesures transitoires de sortie de l'urgence sanitaire au 1er avril 2021, l'ordonnance n° 2020-1400 du 18 novembre 2020[2] prévoit de nouvelles mesures en matière de copropriété (plus précisément, il s'agit d'un aménagement de certaines mesures prises dans l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 modifiée) :

▶ **Le contrat de syndic** qui expire entre le 29 octobre 2020 et le 31 décembre 2020 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**.

▶ • Jusqu'au 1er avril 2021 (et non plus jusqu'au 31 janvier 2021), **le syndic peut prévoir que les copropriétaires ne participent pas à l'assemblée générale par présence physique**.

Dans ce cas, les copropriétaires participent à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification. Ils peuvent également voter par correspondance, avant la tenue de l'assemblée générale, dans les conditions édictées au deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965. Lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible, le syndic peut prévoir que les décisions du syndicat des copropriétaires sont prises au seul moyen du vote par correspondance.

• Si le syndic décide de mettre en place cette mesure et que l'assemblée générale des copropriétaires 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.

Eu égard à la seconde période de confinement, la condition d'information (15 jours au moins avant la date de l'assemblée générale) est écartée dans les cas suivants : pour les assemblées générales convoquées entre le 29 octobre 2020 et le 4 décembre 2020, le syndic peut, à tout moment, informer les copropriétaires, par tout moyen permettant d'établir avec certitude la date de la réception de cette information, que les décisions du syndicat des copropriétaires sont prises au seul moyen du vote par correspondance. Dans ce cas, le courrier d'information fixe un nouveau délai de réception par le syndic des formulaires de vote par correspondance, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la réception de ce courrier. Un exemplaire du formulaire de vote par correspondance est joint au courrier d'information. Les décisions du syndicat de copropriétaires sont alors prises au plus tard le 31 janvier 2021[3].

▶ Enfin, l'ordonnance du 18 novembre 2020 prévoit que, jusqu'au 1er avril 2021 (et non plus jusqu'au 31 janvier 2021), :

- le syndic peut décider des **moyens et supports techniques** permettant à l'ensemble des copropriétaires de participer à l'assemblée générale par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification, la transmission de leur voix, ainsi que la retransmission continue et simultanée des délibérations. Ces moyens et supports techniques sont utilisés jusqu'à ce que l'assemblée générale se prononce sur leur utilisation[4] ;

- un mandataire peut recevoir plus de trois **délégations de vote** si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 15 % des voix du syndicat des copropriétaires[5].

2 - J.O. du 19 novembre 2020
3 - Article 22-2 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 modifiée
4 - Article 22-5 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 modifiée
5 - Article 22-4 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 modifiée

LOYERS COMMERCIAUX :
PREMIÈRES DÉCISIONS DE CRISE FAVORABLES AUX BAILLEURS

Avec les difficultés auxquelles sont confrontés les locataires commerçants qui doivent fermer boutique pour cause de confinement, les litiges commencent à parvenir dans les prétoires. Lorsqu'aucune solution amiable n'a pu être trouvée, il revient au juge de trancher.

Le cabinet d'avocats Jeantet a recensé une série de décisions qui apportent de précieux éclairages pour la période actuelle.

Vu l'urgence, le juge est souvent saisi par une procédure de référé. Or, Catherine Saint Geniest, avocat associé, observe que de nombreuses décisions ne tranchent pas directement le litige. Certaines invitent les parties à tenter une procédure de médiation, d'autres les renvoient à se pourvoir au fond, estimant que le litige comporte une contestation sérieuse qui ne peut pas être tranchée en référé. Au-delà de ces arguments de procédure, examinons les arguments de fond

.Force majeure

Un locataire confronté à une mesure administrative de fermeture peut songer à invoquer l'argument de la force majeure. L'article 1218 du Code civil définit la force majeure, qui empêche le débiteur d'exécuter son obligation, comme un événement échappant à son contrôle qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées.

Mais il est traditionnellement admis que le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant un cas de force majeure (Cass. com. 16 sept. 2014). Le tribunal judiciaire de Montpellier (10 sept. 2020) et celui de Paris (26 oct. 2020) ont repris la même solution. De fait, le paiement en lui-même reste possible pendant le confinement.

Obligation de délivrance

Certains locataires ont reproché à leur bailleur de ne pas assurer leur obligation de délivrance. L'argument a également été repoussé, d'une part, car il constitue une question qui dépasse l'évidence requise en référé (Trib. Judiciaire, Boulogne-sur-Mer, 4 nov. 2020) et, d'autre part, car le contexte sanitaire ne constitue pas en lui-même un manquement du bailleur à son obligation de délivrance (Trib. Judiciaire, Paris 26 oct. 2020). En effet, le local est bien délivré par le propriétaire, en dépit de la mesure administrative.

Exception d'inexécution

C'est un argument voisin que pourrait invoquer le locataire. L'article 1219 du Code civil prévoit qu'une partie peut refuser d'exécuter son obligation (ici le paiement du loyer) alors même que celle-ci est exigible, si l'autre (le bailleur) n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave. La Cour d'appel de Grenoble (5 nov. 2020) a également rejeté cet argument au motif que le bail commercial n'a pas subordonné le paiement des loyers à une occupation particulière des locaux ni à aucun taux de remplissage.

Compensation

Le Tribunal judiciaire de Paris (10 juil. 2020) a admis la compensation entre un loyer impayé et des sommes dues par le bailleur. Ajoutons que la loi du 14 novembre 2020 (art. 14) qui a prévu une mesure de gel des mesures permettant au bailleur d'exiger le paiement du loyer pendant la période d'urgence, a expressément réservé le cas de la compensation au sens de l'article 1347 du Code civil. Le bailleur est donc bien fondé à compenser la dette de loyer avec une créance [6].

Bonne foi

Enfin, les récentes décisions font souvent référence à la notion de bonne foi. Même si le loyer est dû, il ne saurait être question pour le bailleur d'engager des mesures d'exécution forcée à l'encontre du locataire pendant la période où elles sont privées d'effet par la loi sur l'urgence sanitaire. Les parties doivent agir de bonne foi, ce qui est une règle générale, mais qui a toute sa portée dans la période actuelle. On peut en déduire par exemple qu'il faut mener en priorité des efforts de négociation contractuelle.

6 - On peut penser par exemple au remboursement d'une dépense de travaux qui serait, selon le bail, à la charge du propriétaire

CE QUE L'UNPI A OBTENU POUR VOUS EN 2020

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Baux commerciaux et professionnels

✔ Pas d'annulation des loyers en cas de fermeture administrative pour cause de Covid-19, mais des aides à destination des commerçants

À la suite de la fermeture au public des commerces et établissements « non essentiels » au printemps 2020 pour ralentir l'épidémie de Covid-19, des voix se sont élevées pour réclamer l'annulation des loyers dus par les locataires. L'UNPI a vivement réagi. Les propriétaires ne supporteraient pas d'être privés par l'Etat d'une source vitale de revenus ; beaucoup ont par ailleurs des échéances de prêt à honorer.

Plutôt que d'annuler les loyers, il faut soutenir financièrement les commerçants. L'UNPI a appelé à ce que les collectivités territoriales, bénéficiaires des impôts locaux, adoptent des mesures de soutien locales en plus des aides de l'Etat.

Il faut aussi permettre aux commerces de rouvrir le plus vite possible. Concernant le second « déconfinement », l'UNPI a soutenu une réouverture des commerces avant le 1er décembre 2020.

➡ Le Gouvernement a écarté toute « annulation » des loyers commerciaux et professionnels. En avril 2020, l'appel du ministre Bruno Le Maire à abandonner des loyers commerciaux (sans que cela soit une obligation) ne concerne pas non plus les « petits » bailleurs. Une ordonnance du 23 mars 2020 a en revanche – c'est un pis-aller – instauré une mesure de report du paiement des loyers commerciaux pour les petites entreprises (les retards de paiement au printemps 2020 n'ont pas pu donner lieu à exécution forcée ou sanction). Un second report des loyers commerciaux a également été instauré après les fermetures administratives de l'automne 2020.

➡ Le Gouvernement a introduit de nombreuses aides (fonds de solidarité, prêts garantis par l'Etat, reports d'échéances fiscales, etc.) afin d'aider les entreprises à honorer leurs obligations.

➡ Des collectivités locales, à l'instar de Grand-Reims ou de la Métropole Européenne de Lille, ont instauré des mesures de soutien au paiement des loyers.

➡ Le Gouvernement a annoncé une réouverture des commerces dès le 28 novembre 2020 (laissant quatre fins de semaines avant Noël) au lieu du 1er décembre initialement prévu.

✔ Crédit d'impôt pour les loyers commerciaux ou professionnels abandonnés

Après les fermetures administratives de l'automne 2020, le Gouvernement a annoncé son intention d'inscrire dans la loi de finances pour 2021 un crédit d'impôt pour les remises de loyer consentis par les propriétaires. Il a d'abord été indiqué que ce crédit d'impôt serait fixé à 30 % du loyer mensuel abandonné.

L'UNPI a réclamé que ce taux soit porté au moins à 50 % afin que la charge supportée par les propriétaires ne soit pas trop importante.

➡ Dans sa version adoptée par l'Assemblée nationale le 17 novembre 2020, le projet de loi de finances pour 2021 prévoit un crédit d'impôt correspondant à 50 % du loyer mensuel abandonné. De plus, sont éligibles les propriétaires louant à des enseignes de plus de 250 salariés (le crédit d'impôt correspond alors à 50 % des deux tiers d'un loyer mensuel, le locataire étant censé continuer de payer un tiers de loyer).
Ce crédit d'impôt, couplé à la défiscalisation des loyers

© JeanLuc

remisés (voir ci-après), est une juste compensation des efforts consentis par les bailleurs en cette période.
Cet acquis de l'UNPI suppose néanmoins l'adoption définitive de la loi de finances pour 2021 (attendue pour la fin de l'année 2020).

✔ Défiscalisation des loyers remisés aux locataires

Il serait absurde qu'un propriétaire paye des impôts sur un loyer qu'il a remisé à son locataire. Pourtant, les propriétaires ne déclarant pas ce loyer abandonné peuvent être inquiétés. En effet, il ressort de la jurisprudence que la non-taxation de ce loyer suppose que le bailleur justifie de difficultés financières du locataire (à défaut, il s'agit d'une libéralité que l'administration fiscale n'entend pas subir...).

L'UNPI a réclamé une clarification sur ce point alors que les propriétaires sont invités à abandonner des loyers commerciaux et professionnels.

➡ La seconde loi de finances rectificative pour 2020 du 25 avril 2020 prévoit clairement que les loyers remisés entre le 15 avril et le 31 décembre 2020 ne sont pas imposables, sauf si le locataire a un lien de dépendance à l'égard du bailleur ou s'il existe un lien de parenté entre bailleur et locataire (auquel cas la preuve de difficultés de trésorerie demeure requise). Les loyers abandonnés sont donc exempts à la fois d'impôt sur le revenu (ou d'impôt sur les sociétés) et de prélèvements sociaux.
La loi de finances rectificative précise que demeurent déductibles en leur entier les charges afférentes au loyer.

✔ Miser sur la conciliation entre bailleurs et locataires

L'UNPI a souligné le sens des responsabilités des propriétaires et leur capacité à trouver des solutions avec leurs locataires. Il faut faire confiance à la capacité de réaction des propriétaires et limiter au maximum les mesures étatiques et verticales.

Pour les situations les plus difficiles, l'UNPI a milité pour que les commissions de conciliation des baux commerciaux puissent à l'avenir connaître des litiges liés aux difficultés de paiement pour cause de fermeture administrative. Elle a souligné le taux important de conciliation de ces commissions, dans lesquelles les Chambres UNPI siègent en tant que représentantes de bailleurs.

➡ Une circulaire interministérielle du 22 juillet 2020 retient la proposition de l'UNPI de permettre aux commissions départementales de conciliation des baux commerciaux d'examiner les dossiers de défauts de paiement de loyers liés à l'épidémie de covid-19.

➡ Cette même circulaire comporte en annexe une charte de bonnes pratiques entre commerçants et bailleurs, signée notamment par l'UNPI, qui préconise plusieurs solutions concernant le report de loyers voire les franchises de loyers. Elle n'a pas de valeur normative mais est simplement destinée à servir de cadre aux négociations entre propriétaires et bailleurs.

Baux d'habitation

✔ Pas de moratoire sur les loyers d'habitation en raison de l'épidémie de Covid-19

Au printemps 2020, des voix ont réclamé l'annulation des loyers d'habitation en raison de l'épidémie de Covid-19.

L'UNPI a vivement rappelé l'effet catastrophique qu'aurait une telle mesure, aussi bien pour les propriétaires bailleurs que, in fine, pour les locataires.

➡ Comme en matière de baux commerciaux, le Gouvernement a exclu dans sa communication de crise que les locataires puissent se croire autorisés à ne plus payer leur loyer. Une série d'aides a été prévue ou renforcée pour aider les locataires à honorer leurs obligations.

✔ Indemnisation des propriétaires en cas de non-exécution de jugements d'expulsion pour cause de prolongement de la trêve hivernale

En lien avec l'épidémie de Covid-19, la trêve hivernale 2019-2020 a été repoussée jusqu'au 10 juillet 2020.

L'UNPI est montée au créneau pour réclamer une indemnisation pour les propriétaires voyant l'exécution d'un jugement d'expulsion être repoussée en raison de cette mesure.

➡ Via la presse, la ministre du Logement a indiqué que des demandes d'indemnisation pouvaient être formulées pour la période postérieure au 31 mars 2020 (en temps normal, l'Etat n'est pas tenu responsable du défaut d'exécution de jugements d'expulsion pendant la trêve hivernale).
Nous renouvelons ici notre appel à témoignages pour toutes les personnes ayant rencontré des difficultés au moment d'obtenir l'indemnisation promise.

✔ Possibilité pour les particuliers d'organiser des visites de logement dès le 28 novembre 2020 (« second déconfinement »), au même titre que les professionnels

Dans le cadre de la levée progressive des mesures restrictives de déplacements de l'automne 2020, le Gouvernement a envisagé de ne permettre à nouveau les visites de logement (résidences principales) le 28 novembre 2020 que pour les agents immobiliers.

L'UNPI a rappelé que plus d'un tiers du parc privé n'est pas « intermédié ». Les propriétaires louant en direct sont capables d'organiser des visites dans le respect des gestes barrières et réserver les visites aux professionnels serait injuste et discriminatoire. L'UNPI a d'ailleurs soumis au Gouvernement un projet de protocole sanitaire pour les visites effectuées par les particuliers.

➡ Dès le 26 novembre 2020, le Premier ministre Jean Castex a annoncé la reprise des visites immobilières pour les professionnels comme pour les particuliers.

➡ Dans la foulée, la ministre Emmanuelle Wargon a validé le protocole sanitaire pour les visites sans intermédiation proposé par l'UNPI[1].

Fiscalité

✔ Défiscalisation des donations jusqu'à 100 000 € pour la construction ou la rénovation énergétique d'un logement

Dans le but de soutenir la construction de logements, le secteur du bâtiment, mais aussi d'accélérer la transition énergétique des logements, l'UNPI réclamait la suppression des droits de mutation prélevés sur les donations permettant de financer les travaux de construction ou de rénovation énergétique.

➡ La troisième loi de finances rectificative n° 2020-935 du 30 juillet 2020 institue une exonération temporaire de droits de mutation à hauteur de 100 000 € pour les dons de sommes d'argent à un descendant (ou à défaut un neveu ou une nièce), lorsque la somme donnée est affectée à des travaux de rénovation énergétique dans la résidence principale ou à la construction d'une résidence principale (donations effectuées entre le 15 juillet 2020 et le 30 juin 2021).
Cette donation peut se cumuler avec les abattements pour liens de famille entre le donateur et le donataire.

✔ Augmentations modérées de taxe foncière en 2020

Chaque année, au travers de son Observatoire national des taxes foncières, l'UNPI dénonce la hausse de l'impôt foncier (https://www.unpi.org/fr/taxes-foncieres.html). Son constat est amplement commenté par les médias. En 2019, l'UNPI avait vivement critiqué une revalorisation massive de valeurs locatives dans le département de l'Isère.

➡ En 2020, aucune des cinquante plus grandes villes de France n'a relevé son taux de taxe foncière et un seul département a augmenté son taux. Par ailleurs, aucun phénomène de revalorisation massive de valeurs locatives n'a été constaté en 2020.
La hausse de l'impôt foncier demeure notable sur un temps long. L'UNPI est vigilante sur l'évolution future de la taxe foncière alors que la taxe d'habitation disparait et que se profile une mise à plat des valeurs locatives des logements dès 2023.

1 - Ce protocole peut être consulté sur le site de l'UNPI www.unpi.org, à la rubrique « Actus » (article « Visites de logements autorisées » du 30 novembre 2020).

© Mr Twister

Rénovation énergétique

✔ Ouverture de MaPrimeRénov' à tous les propriétaires (occupants et bailleurs) sans condition de ressources

L'UNPI milite depuis longtemps en faveur d'aides aux travaux de rénovation énergétique accessibles à tous les propriétaires, quels que soient leurs revenus, et qu'ils soient occupants ou bailleurs. Elle a notamment appelé à un renforcement de MaPrimeRénov', aide créée en remplacement progressif du crédit d'impôt transition énergétique par la loi de finances pour 2020, mais réservée initialement aux propriétaires occupants sous condition de ressources.

➡ Dès le mois d'octobre 2020, Emmanuelle Wargon, ministre du Logement, a annoncé l'extension de MaPrimeRénov' aux propriétaires bailleurs.

➡ Dans sa version adoptée par l'Assemblée nationale le 26 novembre 2020, le projet de loi de finances pour 2021 prévoit son extension à tous les propriétaires, quels que soient leurs revenus (le montant de l'aide varie bien évidemment en fonction des ressources du demandeur). L'UNPI suit de près l'adoption définitive de la loi de finances pour 2021.

✔ Défiscalisation des donations jusqu'à 100 000 € pour la construction ou la rénovation énergétique d'un logement

Voir dans « Fiscalité »

Squats de logements

✔ Compétence liée du préfet pour mettre un terme aux squats de logements

L'UNPI milite inlassablement pour simplifier la reprise de propriétés investies par des squatters. Elle réclame notamment que les textes prévus en la matière soient pleinement appliqués en pratique.

➡ Depuis la loi du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, l'intervention du préfet que l'on peut requérir pour arrêter le squat d'un « domicile » est étendue aux résidences non principales. Cette procédure est prévue à l'article 38 de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable. Elle suppose au préalable de déposer plainte, de prouver que le logement constitue un des logements du demandeur et de faire constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire.

➡ Le préfet a désormais 48 heures pour répondre à la demande d'intervention.

➡ Le préfet ne peut plus refuser de mettre en demeure le squatteur de partir (puis d'exécuter la mise en demeure si elle n'est pas suivie d'effet) qu'en invoquant un *« motif impérieux d'intérêt général »*.

© Mike Fouque

LE SORT DU DÉPÔT DE GARANTIE

APRÈS L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

Ce temps de la fin de la location entre le propriétaire et le locataire est jalonné d'étapes, aussi bien pour une location nue que pour une location meublée en résidence principale.
Accord sur la date, sur les mentions de l'état des lieux, sur l'arrêté des comptes sont autant de points interdépendants les uns des autres et afin de les aborder sereinement deux textes les encadrent avec rigueur : l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 pour l'état des lieux et l'article 22 de la même loi pour le dépôt de garantie.

Céline Capayrou, juriste UNPI 31-09

LA RÉALISATION DE L'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE

Selon l'article 3-2 de la loi de 1989, l'état des lieux est un passage obligé lors de la restitution des clés par le locataire en fin de location. Comme lors de l'entrée, il doit être contradictoire. La loi prévoit des conditions de réalisation et des solutions si elles ne peuvent être remplies.

La fixation de la date

En toute logique, il s'agit de l'un des derniers jours du préavis. Le bailleur se doit de prendre l'initiative qu'il ait lui-même donné congé au locataire ou qu'il ait réceptionné le congé de ce dernier.

Cette date doit faire l'objet d'un accord. Deux recommandations sont à retenir à cette étape :

- proposer plusieurs dates en accusant réception du congé du locataire ou après avoir eu l'assurance que le locataire avait réceptionné le congé du bailleur ;
- adresser la proposition en recommandé avec accusé de réception, dans un courrier rappelant l'obligation légale : *« Aux termes de l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989, l'état des lieux doit être établi lors de la remise des clefs au locataire et de leur restitution. En conséquence, je vous propose de réaliser cet état des lieux … »*.

Cette date peut être antérieure au dernier jour du préavis, néanmoins le locataire reste financièrement engagé jusqu'à ce jour sauf accord du bailleur ou nouveau locataire entrant. Si la date est postérieure au terme du préavis, du fait du locataire qui ne s'est pas rendu disponible en temps et en heure, il est alors occupant sans droit ni titre et doit payer une indemnité journalière d'occupation au propriétaire jusqu'à la réalisation de l'état des lieux de sortie. Si l'état des lieux est retardé de quelques jours du fait du bailleur, il ne pourra rien réclamer au locataire sortant.

L'état des lieux doit être contradictoire

Un état des lieux contradictoire

L'état des lieux doit être contradictoire, c'est-à-dire réalisé en présence des parties au contrat de location, pour leur être opposable.

Le contradictoire ne prive pas le bailleur et le locataire de se faire représenter par une tierce personne, à l'appui d'un mandat précis, professionnel de l'immobilier ou non.

Si le bailleur est représenté par un professionnel de l'immobilier (par exemple, l'agence immobilière chargée de la gestion locative du bien), cette prestation fera l'objet d'une facturation à ce bailleur uniquement. Toutefois, des frais d'état des lieux sont facturables au locataire lors de l'entrée (3 €/m² de surface habitable [1]), mais pas à la sortie (articles 4 k) et 5 de la loi du 6 juillet 1989).

Le plus jurisprudence

Il reste possible de contester un état des lieux contradictoire signé des parties à condition d'apporter la preuve contraire des mentions contestées. Par exemple, la Haute cour retient, au vu d'*« un rapport de la direction de l'Environnement et de la Santé publique, des explications des parties et des attestations produites, que l'état des lieux établi le 18 septembre 1998, date de la signature du contrat de bail, ne correspondait manifestement pas à la réalité »* (Cass, 3ème civ, 23 mai 2002, n° 00-13144). Cet exemple porte sur un état des lieux d'entrée mais il est transposable à une sortie.

État des lieux établi par huissier de justice

- En cas de désaccord des parties sur la date, sur les mentions de l'état des lieux contradictoire, il devra être réalisé par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente. L'officier ministériel convoque les parties au moins sept jours à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. Il se rend sur les lieux pour constater l'état du logement en présence ou non des deux parties.

Le prix du constat d'état des lieux est partagé par moitié entre le bailleur et le locataire. Le tarif de l'huissier est règlementé par l'article A. 444-27 du Code de commerce.

- L'une des parties peut mandater un huissier de justice sans avoir proposé au préalable un état des lieux à l'amiable à l'autre partie, mais dans ce cas, elle devra prendre à sa charge l'intégralité des frais qui sont alors librement négociés par l'huissier de justice.

Le plus jurisprudence

Lorsque l'état des lieux est établi par huissier à l'initiative du propriétaire uniquement et sans convocation préalable du locataire, la jurisprudence de la Cour de Cassation considère que celui-ci est valable. Ainsi la Cour a autorisé le bailleur à conserver le dépôt de garantie lorsque l'état des lieux non

1- Décret n° 2014-890 du 1er août 2014

contradictoire faisait mention de dégradations : *« le caractère non contradictoire de l'état des lieux de sortie n'interdisait pas au bailleur d'invoquer l'existence de désordres locatifs »* (Cass, 3ème civ, 17 mars 2016, n°14-15325).
Il est néanmoins préférable de convoquer préalablement le locataire.

Si le bailleur demande à un huissier d'intervenir, alors que le locataire occupe encore les lieux et ne laisse pas l'huissier pénétrer le logement pour procéder au constat, ce dernier ne peut que constater la situation et c'est une tout autre procédure qu'il faudra engager devant le tribunal pour obtenir, si nécessaire, l'expulsion pour occupation sans droit ni titre à l'issue du préavis.

Absence d'état des lieux

Selon l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 : « *À défaut d'état des lieux ou de la remise d'un exemplaire de l'état des lieux à l'une des parties, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'acte ou à sa remise à l'une des parties.* »

Par conséquent, à défaut d'état des lieux d'entrée, le logement est réputé avoir été remis en bon état sauf si le bailleur a fait obstacle à son établissement ; à défaut d'état des lieux de sortie, le logement est réputé avoir été restitué en bon état sauf si le locataire a fait obstacle à son établissement.

Cette présomption s'applique exclusivement aux réparations locatives, le gros entretien reste à la charge du propriétaire bailleur.

Il s'agit d'une présomption simple qui peut être combattue par la preuve contraire. Cette preuve peut être faite par tous moyens, tels que les témoignages et présomptions.

Les modalités de réalisation

L'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 précise le champ d'application de l'état des lieux, il doit porter sur *« l'ensemble des locaux et équipements d'usage privatif mentionnés au contrat de bail et dont le locataire a la jouissance exclusive »* et l'astreint à un certain formalisme.

- Le formalisme

La loi ALUR, qui a modifié cet article 3-2, a étoffé les règles applicables pour apporter plus de sécurité juridique à la location, aussi bénéfique au bailleur qu'au locataire. Sur un plan pratique, ce texte renvoie à un décret, paru en mars 2016[2], pour les modalités.
Le décret liste des mentions obligatoires et des conditions de forme du document sans créer un modèle type obligatoire :

- les états des lieux d'entrée et de sortie doivent être réalisés en un document unique ou sur deux documents distincts ayant une présentation similaire afin de permettre la comparaison de l'état à l'entrée et à la sortie. Si le locataire est entré avant l'entrée en vigueur du décret en juin 2016, à la sortie il faudra appliquer le décret, certaines comparaisons seraient néanmoins impossibles si le document d'entrée n'était pas précis, possiblement des réparations locatives, des dégradations qui seront par conséquent non imputables au locataire sauf autre moyen de preuve en possession du bailleur ;
- l'état des lieux couvre les locaux et équipements d'usage privatif mentionnés au bail et dont le locataire a la jouissance exclusive ;
- il peut lui être annexé des photos ;
- en cas de location meublée, un inventaire et un état détaillé du mobilier doit être établi contradictoirement en sus de l'état des lieux ;
- le contenu de l'état des lieux (liste minimale non exhaustive) : le type d'état des lieux (entrée ou sortie), sa date d'établissement, la localisation du logement, le nom ou la dénomination des parties et le domicile ou le siège social du bailleur, le nom ou la dénomination et le domicile ou le siège social des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux, les relevés des compteurs individuels de consommation d'eau ou d'énergie, le détail et la destination des clés ou de tout autre moyen d'accès aux locaux à usage privatif ou commun, pour chaque pièce et partie du logement, la description précise de l'état des revêtements des sols, murs et plafonds, des équipements et des éléments du logement, la signature des parties ou des personnes mandatées pour réaliser l'état des lieux.

Des mentions sont spécifiques à l'état des lieux de sortie : la date de l'état des lieux d'entrée et l'adresse du nouveau domicile du locataire. Si ce dernier refuse de la faire mentionner sur le document, il faut le préciser. Sa dernière adresse connue sera donc celle du logement objet de l'état des lieux de sortie.

- Des rappels importants

L'état des lieux est réalisé en autant d'exemplaires identiques

2 - Décret n° 2016-382 du 30 mars 2016

que de parties au contrat de location (bailleur(s) et locataire(s)) : soit trois exemplaires pour une colocation à deux colocataires, deux exemplaires pour une location à un couple marié ou pacsé.

Les mentions inscrites doivent être suffisamment détaillées pour permettre la comparaison de l'état par rapport à l'entrée. Il est nécessaire de décrire l'état des sols, murs, plafonds, portes, fenêtres, équipements et éléments du logement pièce par pièce. Une description avec des termes précis pour décrire et identifier le matériau, la couleur, l'état à l'entrée permettra la comparaison à la sortie, avec l'empreinte des mois ou années d'occupation des lieux par le locataire. Il faut arriver à faire la distinction entre ce qui relève d'une usure normale et ce qui est de l'ordre de réparations ou dégradations locatives.

Le plus jurisprudence

Des exemples sont toujours plus parlants et montrent bien qu'en cas de litige, l'appréciation souveraine des juges reste la règle :

- des peintures aux couleurs vives n'empêchant pas une « habitabilité normale » du logement ne constituent pas une dégradation locative : rouge vif pour des toilettes et une salle de bain (CA de Paris 20/09/05 n° 2003/20180), pièces repeintes chacune d'une couleur différente (CA de Nancy du 01/02/95 n° 1029/93 et CA Paris 10/01/08 n° 06/19881) ;
- le jaunissement des murs n'est pas imputable au locataire (Cass, 3ème civ, 20 mai 2014 n° 13-13.901) ;
- le rebouchage des trous de cheville, impliquant la remise en état des murs et de leur revêtement incombe au locataire (CA Paris, 9 mars 2010, n°07/12313) ;
- l'impossibilité pour le propriétaire *« de relouer en l'état un logement ainsi coloré »* pour des pièces multicolores, les juges ont imputé au locataire les trois quarts des frais de remise en peinture (CA Grenoble, 25 octobre 2011 n°09/01414).

L'état des lieux dématérialisé

Le décret précise que l'état des lieux peut être établi sous forme papier ou électronique et dans ce dernier cas, il est remis par voie électronique immédiatement après sa réalisation.

Il est plutôt utilisé par les professionnels qui disposent de logiciels dédiés et surtout d'une signature électronique.

Le locataire peut-il refuser l'état des lieux dématérialisé et exiger la remise d'un original papier ? Non, le décret de 2016 prévoit cette hypothèse en toutes lettres dans son article 3 : *« 3° L'état des lieux, établi sur support papier ou sous forme électronique, est remis en main propre ou par voie dématérialisée à chacune des parties ou à leur mandataire au moment de sa signature. »*

LA RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE

En vertu de l'article 22 de la loi de 1989, il s'agit de procéder à l'arrêté des comptes qui matérialise un solde positif ou négatif des comptes avec le locataire, entraînant la restitution partielle ou entière du dépôt de garantie ou la réclamation d'un dû.

Ce calcul est conditionné par des délais, des justificatifs, les constatations sur l'état des lieux de sortie.

Les délais

L'article 22 de la loi du 6 juillet 1989 a été modifié par la loi ALUR de 2014 qui a introduit deux délais différents pour la restitution du dépôt de garantie selon l'état du logement à la sortie :

- un délai d'un mois lorsque l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée ;
- un délai de deux mois lorsque l'état des lieux de sortie mentionne des réparations ou dégradations locatives.

L'arrêté des comptes est à adresser au locataire sortant en lettre recommandée avec accusé de réception pour s'assurer de la preuve de la date, et donc du respect du délai, à l'adresse indiquée sur l'état des lieux de sortie ou à défaut à la dernière adresse connue soit celle du logement loué.

La date limite d'arrêté des comptes avec restitution ou non du dépôt de garantie est indissociable de la date de restitution des clefs.

- La restitution des clés

Le décompte du délai commence à la date à laquelle le locataire restitue les clés au bailleur ou son mandataire par la remise en main propre ou la remise par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cet envoi ne libère pas les parties de l'état des lieux pour autant.

La restitution n'est pas valide par le dépôt des clés dans la boîte aux lettres du propriétaire ou de la gardienne de l'immeuble. A défaut de mandat spécial à cet effet émanant du bailleur, la remise des clés à l'huissier chargé d'effectuer

l'état des lieux, à un voisin, à la concierge ou à une agence immobilière non mandaté pour assurer la gestion de la location, n'est pas une restitution des clés au sens de la loi. La charge de la preuve de la restitution des clés pèse sur le locataire.

Le plus jurisprudence

La Cour d'appel de Paris a reconnu que le locataire pouvait, à titre exceptionnel, invoquer l'existence d'un mandat apparent. En l'espèce le gardien de l'immeuble a pu paraître mandaté par le bailleur, les clés ayant été remises au locataire par cette personne lors de son entrée dans le logement (CA Paris, 6ème ch. B, 20 novembre 1997).

- Le non-respect du délai par le bailleur

Au-delà des deux mois, le bailleur est hors-délai légal, l'article 22 précité prévoit une sanction : *« À défaut de restitution dans les délais prévus, le dépôt de garantie restant dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal, pour chaque période mensuelle commencée en retard. Cette majoration n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile. »*

Cette somme forfaitaire est totalement indépendante de la somme à restituer ou à réclamer après arrêté des comptes. Il faut ajouter 10 % au montant du dernier loyer dû (hors charges). Il ne s'agit pas de prendre en référence le montant du loyer inscrit dans le bail sauf à ce qu'aucune révision de loyer n'ait été pratiquée depuis l'entrée en vigueur du contrat.

© momius

Si la régularisation n'a pas été faite annuellement, il reste possible de revenir 3 ans en arrière

Les éléments de calcul

Au dépôt de garantie versé lors de la mise en location, il faut retrancher les sommes restant dues : régularisation de charges locatives (détailler eau, ordures ménagères, charges de copropriété...), reliquat de loyer, réparations et dégradation locatives (à détailler) signalées sur l'état des lieux et expliquer le calcul en annexe de toutes les sommes inscrites.

Il n'existe pas de document type d'arrêté des comptes mais il faut être le plus clair possible. Le plus simple est un tableau avec l'identification à gauche et les montants à droite.

- Le dépôt de garantie versé

Le montant du dépôt de garantie n'évolue pas, même pour un contrat long, il ne porte pas intérêt au bénéfice du locataire. Il ne doit faire l'objet d'aucune révision durant l'exécution du contrat de location.

En cas de vente ou de donation du bien loué, la restitution du dépôt de garantie incombe au nouveau propriétaire qui devient le bailleur.

Certains locataires utilisent ce dépôt de garantie pour ne pas régler leur dernière échéance de loyer, mais cette pratique n'est pas légale.

Le plus jurisprudence

Le locataire ne peut pas imputer le dernier mois de loyer sur le dépôt de garantie. Ce principe a pourtant grand mal à être respecté malgré l'affirmation de la Cour de cassation : *« le loyer était dû jusqu'à la date d'effet du congé »* (Cass, 3ème civ, 5 octobre 1999, n° 98.10162).

- Les charges locatives

Voilà le temps de l'ultime régularisation des charges si ces dernières faisaient l'objet d'une provision. Si la régularisation n'a pas été faite annuellement, fréquence imposée par la loi rappelons-le, il reste possible de revenir trois ans en arrière. Mais réaliser la régularisation des charges sur trois années à la sortie du locataire peut conduire à réclamer une somme

importante venant s'ajouter à des réparations locatives, détériorations, reliquat de loyer, tout cela à imputer sur le dépôt de garantie. Ce n'est pas dans l'intérêt du bailleur de procéder ainsi.

S'agissant des ordures ménagères, pour l'année en cours elles se calculent au prorata des mois d'occupation sur la base de l'avis d'impôt foncier. Le décompte peut donc être provisoire en attendant celui de l'année ou définitif, alors basé conventionnellement avec le locataire sur celui de l'année précédente par exemple.

Pour l'eau, non incluse dans des charges de copropriété, le calcul se base sur le relevé du compteur par rapport à la dernière régularisation. Comme ci-dessus, la régularisation peut être provisoire dans l'attente de la facture pour la période manquante ou définitive selon l'accord des parties sur le prix de l'eau pour la période.

Disposition légale spécifique, lorsque le logement loué est dans un immeuble collectif, le bailleur peut conserver, s'il ne dispose pas de l'arrêté des charges de l'immeuble, une provision de 20 % du dépôt de garantie au maximum (art. 22). Après un arrêté partiel, la régularisation définitive doit être faite dans le mois qui suit l'approbation des comptes.

Le plus jurisprudence

« L'absence de régularisation annuelle n'interdit pas au bailleur de demander le paiement des sommes dues à ce titre en fin de bail ». Malgré cette affirmation, le principe reste une régularisation annuelle (Cass, 3ème civ, 9 juin 2016, n°15-16.510).

- Les réparations et dégradations locatives

La rédaction de l'état des lieux prend toute son importance ici car il faut une stricte concordance entre les sommes déduites et les mentions présentes sur l'état des lieux de sortie.

Les réparations locatives font l'objet d'une liste, non exhaustive, en annexe d'un décret[3]. Il s'agit, tel que précisé à l'article premier du décret, des *« travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif »*. Ces réparations sont à la charge du locataire, comme précisé à l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989.

Six grandes catégories sont référencées : parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif, ouvertures intérieures et extérieures, parties intérieures, installations de plomberie, équipements d'installations d'électricité, autres équipements mentionnés au contrat de location.

Il est impossible de détailler ici chacune des rubriques, le décret est à retrouver en intégralité sur www.legifrance.gouv.fr. Il faut retenir qu'il s'agit du petit entretien.

Si le locataire a été défaillant sur certains de ces points, par exemple joints de la douche, joints de robinets, interrupteurs, prises de courant, taille et élagage des arbres et arbustes, revêtement de sol tachés ou troués..., si ce défaut d'entretien est inscrit sur l'état des lieux de sortie et est comparable à celui de l'entrée, il sera possible de déduire du dépôt de garantie la remise en état.

D'autres éléments, inscrits sur l'état des lieux de sortie comme dégradés, s'ajoutent en dehors de toute réparation énumérée dans le décret : évier fissuré, plan de travail de la cuisine rayé, sol dégradé par des travaux de transformation non autorisés... Cela pourra être considéré comme des dégradations si la comparaison est possible avec l'état mentionné sur l'état des lieux d'entrée.

Le plus jurisprudence

Une juridiction de proximité avait retenu la déduction d'une somme forfaitaire de 150 euros après avoir constaté que l'état des lieux de sortie mentionnait de légères dégradations sur une porte et que la facture portait sur le remplacement complet de la porte. Or, comme le souligne la Cour de cassation, il est nécessaire de pouvoir comparer entre l'état des lieux d'entrée et celui de sortie : *« sans rechercher si un état des lieux d'entrée avait été dressé et par des motifs insuffisants pour déterminer si les désordres relevés s'étaient produits au cours de la période de jouissance des lieux par la locataire, la juridiction de proximité n'a pas donné de base légale à sa décision »* (Cass, 3ème civ, 7 juillet 2015, n° 14-15.281).

Pour certains éléments, il est difficile de déterminer s'il s'agit de dégradations, de réparations locatives ou d'une usure fonctionnelle qui reste à la charge du bailleur. Que décider pour une poignée de porte cassée à l'état des lieux de sortie et installée il y a 15 ans ?

- La vétusté

La vétusté est l'état d'usure ou de détérioration résultant du

3 - Décret n° 87-712 du 26/08/87 - Annexe

temps ou de l'usage normal des matériaux et éléments d'équipements dont est constitué le logement. Cette vétusté fait l'objet d'une grille définissant pour les principaux matériaux et équipements du bien loué, une durée de vie théorique et des coefficients d'abattement forfaitaire annuels affectant le prix des réparations locatives. Suivant les accords locaux[4], la grille peut contenir en plus une franchise (nombre d'années pendant lesquelles il n'y a pas de vétusté) et même une valeur résiduelle (reste à charge du locataire même si la durée de vie a été dépassée).

La grille de vétusté sert à déterminer les éventuels frais de remise en état à la charge des locataires en cas d'usage anormal, c'est-à-dire ayant provoqué une usure accélérée en raison d'un défaut de propreté, d'un usage abusif, d'un sinistre non déclaré à l'assurance...

Les parties au contrat de location peuvent convenir de l'application d'une grille de vétusté, issue d'un accord local, lors de l'état des lieux d'entrée qui servira de référence à la sortie.

Pour la complexité de son utilisation, avec un calcul à faire pour chaque élément concerné dont il faut connaître la date d'installation pour décompter les années de vie, la grille de vétusté est peu utilisée par les bailleurs et locataires dans le contrat de location, elle l'est surtout par les commissions de conciliation saisies en cas de désaccord sur l'arrêté des comptes.

- Les justificatifs

Le bailleur peut déduire des sommes *« sous réserve qu'elles soient dûment justifiées »*. Quelle interprétation donner au mot « justifier » ?

D'une part, l'article 22 de la loi de 1989 ne dit pas que le bailleur ait à justifier les sommes qu'il déduit du dépôt de garantie dans le délai de deux mois. Autrement dit, l'arrêté des comptes n'est pas obligatoirement annexé des différents justificatifs, ils peuvent être communiqués au locataire sortant ultérieurement.

Le plus jurisprudence

La Cour de cassation est très claire sur le sujet : *« aucune disposition légale ne fait obligation au bailleur de justifier dans ce délai de deux mois des sommes qu'il entend déduire du montant du dépôt de garantie, le juge de proximité (...) a ajouté à la loi une condition qu'elle ne comporte pas »* (Cass, 3ème civ, 8 décembre 2009, n°08-20.340).

La grille de vétusté sert à déterminer les éventuels frais de remise en état à la charge des locataires en cas d'usage anormal

D'autre part, le texte n'impose pas au bailleur que ces justificatifs soient des factures d'entreprise pour justifier la réalisation de travaux. En effet, compte tenu des délais de réalisation des travaux par un professionnel pour obtenir une facture, un propriétaire bailleur doit pouvoir fournir simplement des devis, des factures d'achat de matériel pour procéder aux réparations.

À trois reprises, le ministère du Logement a été interrogé sur les pièces devant être fournies pour justifier la nécessité de travaux et notamment imposer la production de facture permettant d'attester de la réalité des sommes versées. La réponse faite est la suivante : *« La loi ne prévoit pas que le bailleur doit être en mesure de produire des factures pour justifier la réalisation des travaux[5] ».*

Le plus jurisprudence

La jurisprudence de la Cour de cassation est constante sur la question « devis ou facture ». La production d'un devis est suffisante pour justifier les retenues sur le dépôt de garantie :

- *« l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à la preuve de l'exécution par celui-ci des travaux dont il demande réparation, la cour d'appel a violé le texte susvisé »* (Cass, 3ème civ, 3 avril 2001, n°99-13668) ;
- *« l'indemnisation du bailleur à raison de l'inexécution par le preneur des réparations locatives prévues au bail n'est subordonnée ni à l'exécution de ces réparations, ni à l'existence d'un préjudice »* (Cass, 3ème civ, 29 janvier 2002, n° 99-20768) ;
- *« l'indemnisation du bailleur n'est pas subordonnée à l'exécution des réparations locatives »* (Cass, 3ème civ, 2 octobre 2007, n° 06-18142).

Tempérons le propos, un arrêt de 2009 précise que le bailleur ne pourra prétendre à des dommages-intérêts en raison d'un préjudice, s'il n'apporte pas la preuve qu'il a procédé aux réparations ou reloué à des conditions plus défavorables. En l'espèce, le bailleur, réclamant une indemnisation devant le tribunal, avait admis ne pas avoir procédé aux réparations des petits désordres précisés sur l'état des lieux de sortie, ni reloué à un loyer plus faible (Cass, 3ème civ, 31 mars 2009, n° 08-12714).

4 - Article 41 ter et 42 de la loi du 23 décembre 1986

5 - Réponses ministérielles n° 52720 JOAN 6 avril 2010, n°77691 JOAN 29 juin 2010 et n° 86462 JOAN 22 février 2011

Il faut retenir que c'est au bailleur de justifier les montants soustraits, déduction faite de la vétusté éventuellement, et que ceux-ci doivent strictement correspondre aux réparations ou dégradations locatives constatées sur l'état des lieux de sortie, sans qu'il y ait besoin de fournir des factures. Si le bailleur procède lui-même à des travaux, il ne peut déduire sa main d'œuvre, mais seulement les factures d'achat des matériaux nécessaires à la remise en état.

© Reicher

LE SORT DE LA CLÔTURE DES COMPTES

Le bénéficiaire de la restitution du dépôt de garantie est le locataire ou ses héritiers si celui-ci est décédé. En cas de colocation, le dépôt de garantie est restitué à l'un des colocataires du fait de la solidarité. Il en va de même en cas de dette du locataire.

La nouvelle adresse du locataire sortant

Faire les calculs, produire les justificatifs, respecter les délais, tout cela est possible mais encore faut-il avoir la nouvelle adresse du locataire. Elle est inscrite au titre des mentions obligatoires sur l'état des lieux de sortie depuis le décret de 2016. La loi ALUR avait d'ailleurs anticipé ce point en modifiant l'article 22 de la loi de 1989 pour y inscrire que la majoration due en cas de dépassement de délai *« n'est pas due lorsque l'origine du défaut de restitution dans les délais résulte de l'absence de transmission par le locataire de l'adresse de son nouveau domicile. »*. La loi tient compte de la mauvaise foi du locataire. Dans le cas de nouvelle adresse inconnue du locataire sortant, il faut envoyer l'arrêté des comptes, par lettre recommandée avec accusé de réception, à la dernière adresse connue qui est donc celle du logement dont il était le locataire. Qu'il ait mis en place un suivi de courrier ou pas, cela prouve la bonne foi du bailleur et notamment le respect du délai de deux mois.

En cas d'accord, les parties signent une conciliation, le recours au juge n'est alors plus possible sauf si une des parties ne la respecte pas

En cas de solde débiteur ou de non-restitution du dépôt de garantie, le locataire conteste souvent l'arrêté des comptes. La clôture des comptes est impossible amiablement, il faut alors s'adresser à des tiers au contrat de location pour tenter de résoudre le litige.

Le rôle de la commission de conciliation

Le bailleur comme le locataire, peut saisir la commission de conciliation départementale des baux d'habitation[6] à défaut d'accord sur l'arrêté des comptes. Il s'agit du motif de saisine de la commission le plus important dans de nombreux départements. La CDC cherche un règlement amiable aux litiges.

En cas d'accord, les parties signent une conciliation, le recours au juge n'est alors plus possible sauf si une des parties ne la respecte pas.

Si une partie est absente lors de la séance ou en cas de désaccord, la commission pourra seulement émettre un avis sur la situation. Si une des parties saisit le juge, l'avis pourra être porté à sa connaissance. Rappelons enfin que le recours à cette commission est gratuit.

Le contentieux

Depuis la réforme de la procédure civile au 1er janvier 2020, il faut saisir le juge des contentieux de la protection. Mais attention, une tentative de conciliation, médiation, procédure participative est obligatoire pour tout contentieux en dessous de 5 000 € (sous peine

6 - Article 20 de la loi du 6 juillet 1989

d'irrecevabilité de la demande), d'où la saisine préalable de la commission de conciliation vue préalablement.
Dans les cas de conflit sur l'arrêté des comptes, les juges font systématiquement le comparatif des états des lieux. L'appréciation contient donc une certaine subjectivité, il est important de présenter un dossier complet (bail, état des lieux d'entrée et de sortie, facture de travaux, régularisation annuelle des charges, échanges entre bailleur et locataire...).

Lancer une procédure judiciaire pour recouvrer les sommes dues a un coût qui s'ajoute aux sommes réclamées. Il semble intéressant de clore le sujet en apportant des éléments de réponse rassurants sur des possibilités d'assurance pour parer à ces difficultés courantes de la fin de la location (arrêté des comptes débiteur en raison de dégradations, de dernier mois de loyer impayé...).

Des assurances pour se protéger contre les locataires débiteurs en fin de location

3 questions à Marie-Laure Guillaumot, courtier en assurances

Que couvre la garantie des détériorations immobilières ?

La garantie détérioration immobilière couvre les dégradations et destructions causées par le locataire aux locaux et constatées à son départ, par comparaison entre l'état des lieux d'entrée et de sortie, établis contradictoirement ou par huissier. Par extension, elle peut couvrir la perte pécuniaire consécutive au temps nécessaire à la remise en état des locaux, selon le contrat. La garantie ne peut être souscrite qu'adossée à une garantie loyers impayés, en complément de celle-ci, à l'entrée dans les lieux comme en cours de bail sous réserve que le lot ne soit pas déjà en situation de sinistre.

Suivant les contrats, il est possible qu'une franchise et/ou une vétusté soient appliquées.

Quelle est l'utilité de la protection juridique bailleur en fin de location ?

La protection juridique apporte le soutien nécessaire au bailleur en fin de bail concernant les litiges qu'il pourrait rencontrer avec son locataire. Par exemple, la restitution du dépôt de garantie, un départ « à la cloche de bois » ou encore une dégradation immobilière si le contrat ne couvre pas déjà ce préjudice. Plus généralement, la protection juridique prend en charge les frais engagés dans une procédure liée à un litige ayant son origine dans l'exécution du contrat de location.

Dans votre pratique, constatez-vous une hausse de l'intérêt des propriétaires bailleurs pour ces protections ?

La demande de protection des bailleurs vis-à-vis des pertes de loyers est en forte augmentation, surtout dans le contexte économique actuel qui est incertain. L'augmentation des sinistres depuis le début de l'année y est probablement pour beaucoup et les bailleurs ressentent le besoin de se protéger et protéger leurs loyers. À noter que la garantie loyers impayés, dans la majorité des cas regroupe la garantie perte de loyers, la détérioration immobilière ainsi que la protection juridique.

LE BAIL À USAGE MIXTE PROFESSIONNEL ET D'HABITATION

Ce bail sert à la fois à l'habitation du locataire et à l'exercice de sa profession. Il relève de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Analyse de ses spécificités.

Me Frédérique Polle, avocat à Agen

© contrastwerkstatt

Rappelons tout d'abord les différents types de baux dits « à loyers ».

Ainsi, l'on distingue :

- le bail d'habitation, portant sur un local destiné exclusivement au logement d'un locataire ;
- le bail professionnel, relatif à un local destiné à la mise en œuvre d'une activité professionnelle strictement civile ;
- le bail commercial, relatif à la location d'un local à usage professionnel commercial ;
- le bail mixte commercial et d'habitation,
- le bail mixte à usage professionnel et d'habitation.

Notre propos concerne cette dernière catégorie, à savoir le bail mixte à usage professionnel et d'habitation, afférent à un local à la fois dévolu au logement et à l'activité professionnelle civile de l'occupant, à ne pas confondre avec le bail mixte commercial et d'habitation.

En effet, un bail portant à la fois sur des locaux d'habitation et sur des locaux commerciaux est commercial pour la totalité des locaux et relève des dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce, contenant le statut des baux commerciaux.

Le bail à usage mixte professionnel et d'habitation sert à la fois à l'habitation du locataire et à l'exercice de sa profession et relève de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 régissant les baux d'habitation.

Il s'agit de permettre au locataire de travailler chez lui, sans autorisation préalable

autre que celle du bailleur, mais dans un cadre prédéfini et sous certaines conditions.

Le titre premier de la loi du 6 juillet 1989, intitulé *« des rapports entre bailleurs et locataires »* contient en effet un article 2, qui dispose que *« le présent titre s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation* ***ou à usage mixte professionnel et d'habitation****, et qui constituent la résidence principale du preneur (...). »*

> **Le bail à usage mixte professionnel et d'habitation sert à la fois à l'habitation du locataire et à l'exercice de sa profession**

Le contrat doit donc répondre aux dispositions d'ordre public de la loi, et notamment :

- exigence d'un écrit, avec dossier de diagnostic technique,
- état des lieux,
- obligation de délivrance conforme et respect des critères de décence,
- durée au moins égale à 3 ans pour les bailleurs personnes physiques ou 6 ans pour les bailleurs personnes morales, avec reconduction tacite ou renouvellement,
- congé donné par le bailleur au moins six mois avant le terme pour les motifs rappelés à l'article 15 de la loi (reprise ou vente du logement, motif légitime et sérieux) et congé donné par le locataire à tout moment au cours du bail, trois mois avant, ou un mois dans les cas prévus à cet article.

Le bailleur qui souhaite louer son bien à un professionnel dans le cadre d'un bail mixte à usage professionnel et d'habitation, doit se poser un certain nombre de questions avant de signer le contrat.

La question de l'affectation des locaux : le changement d'usage

Le propriétaire bailleur doit tout d'abord vérifier que le bien peut être affecté à ce type d'usage mixte, professionnel et d'habitation, s'il s'agit d'une première location de ce type.

En effet, dans le but de parer à la pénurie de logements, le changement d'usage d'un logement destiné à l'habitation était par principe interdit. Des assouplissements ont progressivement été introduits, face notamment à une demande des professions libérales.

Le régime juridique du changement d'affectation des locaux est contenu dans les articles L631-7 à L631-9 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Dans certains cas, le changement d'usage sera soumis à autorisation.

Il faut distinguer selon qu'il s'agit d'un changement d'usage total du local à usage d'habitation ou d'un changement d'usage partiel.

Dans le cas d'un bail mixte professionnel et d'habitation, il s'agit d'un changement d'usage partiel (d'habitation à habitation et professionnel).

Selon l'article L631-7 du CCH, dans les communes de plus de 200000 habitants et celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable.

La sanction est la nullité de plein droit de tous accords ou conventions conclus en violation de cet article.

La procédure d'autorisation préalable peut être rendue applicable dans les autres communes par décision de l'autorité administrative sur proposition du maire ou, pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dont la liste est fixée par décret, par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal.

Pour l'application de ces dispositions, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Il existe des dérogations à la règle d'autorisation préalable de changement d'usage, prévues par les articles L631-7-3 et L631-7-4 du CCH, lesquels permettent l'exercice d'une activité professionnelle (y compris commerciale) dans une partie d'un local à usage d'habitation, sans autorisation préalable, mais sous certaines conditions :

- le bénéficiaire du bail doit avoir sa résidence principale dans le logement,
- une partie du logement seulement doit être réservée à l'activité professionnelle,
- le bail ou le règlement de copropriété ne doit pas s'y opposer,
- le bénéficiaire ne doit y recevoir aucun client ni stocker de marchandises.

La réception de clients et le stockage de marchandises sont cependant possibles lorsque le logement est situé en rez-de-chaussée et que l'activité exercée ne créée aucune nuisance, ni danger pour le voisinage, ni désordre pour le bâti. Dans ce cas, l'autorisation préalable ne sera pas exigée.

Qu'entend-on par « usage professionnel » ?

Il s'agit de l'exercice par le preneur, d'une activité professionnelle, principalement libérale, donnant lieu à perception de revenus professionnels non commerciaux, entrant dans la catégorie fiscale des bénéfices non commerciaux (BNC).

Ainsi, sont concernées les professions libérales réglementées (avocats, experts-comptables, notaires, médecins ...) ou non réglementées (conseil en gestion de patrimoine...).

L'économie de ce contrat commande qu'une partie du bien loué soit réservée à l'habitation du locataire et une autre partie à son activité professionnelle. Le locataire doit donc y avoir sa résidence principale.

Il est important que le bail précise dès l'origine que l'usage des locaux est mixte, professionnel et d'habitation.

En effet, à défaut de précision quant à l'usage professionnel, le bail est réputé être consenti à usage exclusif d'habitation et un locataire bénéficiant d'un bail exclusivement d'habitation qui exercerait une activité professionnelle sans autorisation du bailleur s'exposerait à la résiliation du bail pour motif grave et légitime.

> **« Il est important que le bail précise dès l'origine que l'usage des locaux est mixte, professionnel et d'habitation »**

Que se passe-t-il si le locataire utilise finalement les locaux à usage exclusivement professionnel ?

La qualification du bail à usage mixte professionnel et d'habitation ne sera pas remise en cause si le locataire ne fait qu'un usage professionnel des locaux. En effet, le locataire n'a aucune obligation d'utiliser les deux usages, l'usage contractuel primant sur l'usage effectif. Mais si le locataire peut faire un usage uniquement professionnel du bail mixte sans risquer la requalification, pour autant le bailleur pourra refuser le renouvellement du bail mixte à l'expiration du contrat.

Par ailleurs, le bailleur peut prévoir une clause expresse contenant **obligation d'affecter les locaux aux deux usages**. Dans ce cas, si le locataire utilise les locaux à usage exclusivement professionnel, en contravention avec cette clause expresse, le bailleur, après l'avoir fait constater, sera en droit de demander la résiliation judiciaire du bail pour manquement du locataire à son obligation d'user de la chose louée conformément à sa destination. Le bailleur peut faire cette demande de résiliation judiciaire à tout moment en cours de bail, dans la mesure où il s'agit d'une violation d'une clause particulière, sans laquelle le contrat n'aurait pas été conclu.

Incidences du règlement de copropriété

Avant de consentir un bail mixte à usage professionnel et d'habitation, le bailleur doit impérativement s'assurer que l'exercice d'une activité professionnelle dans l'immeuble est compatible avec les dispositions du règlement de copropriété.

En effet, il convient de vérifier si le règlement de copropriété ne fixe pas des restrictions s'agissant du caractère de l'occupation des locaux privés.

Ainsi, certains règlements de copropriété peuvent contenir une clause d'habitation bourgeoise « stricte » (interdiction de toute activité professionnelle, quelle qu'elle soit) ou une clause d'habitation bourgeoise « simple » (hormis l'usage d'habitation, seul l'exercice d'une profession libérale est autorisé à l'exception des activités commerciales) ou encore, une clause « mixte » habitation et commerce.

En cas de signature d'un bail mixte à usage professionnel et d'habitation en contravention avec le règlement de copropriété, le bailleur s'expose à une action du syndicat des copropriétaires sur le

fondement du non-respect de la destination de l'immeuble, pouvant le conduire à devoir résilier le bail (avec le risque que le locataire évincé réclame une indemnisation).

> **Il convient de vérifier si le règlement de copropriété ne fixe pas des restrictions s'agissant du caractère de l'occupation des locaux privés**

L'obligation de jouissance paisible

En vertu de l'article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est obligé d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location.

Le fait de bénéficier d'un bail à usage mixte professionnel et d'habitation ne dispense pas le locataire de respecter cette obligation de jouissance paisible, notamment lorsqu'il reçoit des clients.

Ainsi, quand bien même le règlement de copropriété permet cet exercice professionnel, celui-ci ne doit pas créer d'inconvénients anormaux de voisinage.

Il sera rappelé que l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que *« chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble »*.

Ainsi, en dépit du fait que chaque copropriétaire est pleinement propriétaire de ses parties privatives, il ne peut pas non plus faire ce qu'il veut, il doit respecter le voisinage et ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires.

En cas de location, il doit s'assurer que son locataire respecte cette obligation.

De même, s'il existe un règlement intérieur au sein de l'immeuble, il est conseillé au bailleur d'en remettre une copie contre récépissé au locataire lors de la signature du bail.

Bail mixte et conformité des locaux

Ainsi qu'il a été rappelé supra, le bail mixte relevant de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur a une obligation de délivrer des locaux conformes à leur destination, mais également aux normes en vigueur, selon les critères de la décence.

Le bailleur a-t-il l'obligation de réaliser des travaux afin de rendre le bien conforme aux normes d'accessibilité, dès lors que le locataire, dans le cadre de son exercice professionnel, est susceptible de recevoir des personnes à mobilité réduite (par exemple, un médecin ou un avocat…) ?

La réponse est négative, dès lors que le bail mixte relève de la loi du 6 juillet 1989.

Cependant, si l'activité professionnelle exercée par le locataire dans son logement nécessite des aménagements pour les personnes à mobilité réduite, il y aura lieu d'appliquer les dispositions de l'article 7 f) de la loi du 6 juillet 1989, selon lequel des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie peuvent être réalisés aux frais du locataire. Ces travaux doivent faire l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur et l'absence de réponse pendant un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état.

En dehors de l'accessibilité, le bailleur n'a aucune obligation de délivrer un local conforme à l'activité du locataire ou pourvu d'équipements obligatoires.

En effet, en matière de délivrance conforme, les obligations du bailleur sont listées à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 :

- logement décent ne laissant pas apparaitre de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant **conforme à l'usage d'habitation**,
- logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que **les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement**,

- assurer au locataire la jouissance paisible du logement et le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle (...),
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués,
- ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

Rappelons que ce bail, certes mixte professionnel et habitation, doit avant tout, servir à l'habitation du preneur, d'où l'application des dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989.

Bail mixte et télétravail

Selon l'article L1222-9, I du Code du travail, *« le télétravail désigne toute forme d'organisation du travail dans laquelle un travail qui aurait également pu être exécuté dans les locaux de l'employeur est effectué par un salarié hors de ces locaux de façon volontaire en utilisant les technologies de l'information et de la communication.*

Est qualifié de télétravailleur au sens de la présente section tout salarié de l'entreprise qui effectue, soit dès l'embauche, soit ultérieurement, du télétravail tel que défini au premier alinéa du présent I. »

L'article L1222-11 du Code du travail dispose qu'en cas de circonstances exceptionnelles, notamment de menace d'épidémie, ou en cas de force majeure, la mise en œuvre du télétravail peut être considérée comme un aménagement du poste de travail rendu nécessaire pour permettre la continuité de l'activité de l'entreprise et garantir la protection des salariés.

Les locaux loués selon un bail mixte constituant par définition le lieu de travail (et de résidence) du locataire, ce dernier est libre d'exercer son activité professionnelle sous la forme de son choix, et notamment en télétravail.

La question se pose pour le salarié, titulaire d'un bail exclusivement d'habitation, qui effectue du télétravail, notamment par décision de son employeur ou en raison de circonstances exceptionnelles (telle l'épidémie de COVID-19) : doit-il demander l'autorisation à son bailleur et risque-t-il une résiliation de son bail ?

À l'évidence, non. En effet, dès lors que le télétravail constitue une modalité d'exécution du contrat de travail pour le compte d'un employeur dont l'entreprise est située à une autre adresse, il ne s'agit pas, a priori, d'un usage professionnel des locaux d'habitation.

L'autorisation du bailleur n'est pas requise, sauf si des aménagements importants doivent être effectués par l'employeur, ce qui est peu probable, s'agissant d'un travail au moyen des technologies de l'information et de la communication.

Ce qu'il faut retenir

Avant de signer un bail à usage mixte professionnel et d'habitation, le propriétaire bailleur doit s'assurer qu'il dispose de l'autorisation préalable de la municipalité le cas échéant, que cet usage professionnel et d'habitation est permis par le règlement de copropriété et que l'activité professionnelle que son futur locataire veut y exercer, soit également compatible avec la destination de l'immeuble.

Le bail doit être conforme aux dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989 et préciser l'usage mixte professionnel et d'habitation. Le bailleur peut également prévoir une clause expresse contenant obligation d'affecter les locaux aux deux usages. A défaut, l'usage mixte reste une faculté pour le locataire, lequel risque uniquement un refus de renouvellement du bail à l'échéance, en cas d'usage uniquement professionnel des locaux.

QUAND LE LOCATAIRE QUITTE LES LIEUX FURTIVEMENT

À la cloche de bois, telle est la formulation traditionnelle pour qualifier le départ furtif du locataire. Plutôt que de régler officiellement son départ, il préfère s'en aller des lieux loués dans la discrétion... Quelle que soit sa motivation, ce départ officieux n'est pas sans poser quelques difficultés au bailleur. Voici donc une présentation de la législation en vigueur et quelques conseils pratiques pour éviter des déconvenues.

© Pansfun Images/Stockisy

Bertrand Desjuzeur, journaliste

Une procédure spécifique

Lorsque le bail est en cours, le locataire dispose d'un titre pour occuper les lieux, que le bailleur doit respecter. Or, au départ furtif du locataire dont, par hypothèse, le bailleur n'est pas informé, ce titre demeure. Le bailleur n'est donc pas fondé ipso facto à récupérer l'usage du bien.

Pour sortir de cette impasse, la loi du 6 juillet 1989 a été complétée par la loi du 22 décembre 2010, texte lui-même modifié à plusieurs reprises et en dernier lieu par la loi du 24 mars 2014 (loi ALUR).

Le dispositif qui figure à l'article 14-1 de la loi de 1989 est donc le suivant.

Lorsque des éléments laissent supposer que le local est abandonné par ses occupants (par exemple, signalement de voisins, boîte aux lettres pleine, volets toujours fermés), le bailleur met en demeure le locataire de justifier qu'il occupe le logement. La mise en demeure est faite par un huissier.

Après un délai d'un mois, l'huissier constate que le logement est abandonné et dresse un procès-verbal. Le procès-verbal contient un inventaire des biens laissés sur place et précise si les biens semblent avoir une valeur marchande.

Le bailleur peut alors saisir le juge pour qu'il constate la résiliation du bail et qu'il autorise la vente aux enchères des biens laissés sur place et déclarer abandonnés les biens invendables.

Après l'huissier, le juge

La procédure a été précisée par un décret de 2011 (décret n° 2011-945 du 10 aout 2011 relatif aux procédures de résiliation de baux d'habitation et de reprise des lieux en cas d'abandon).
Elle décrit la phase judiciaire de la procédure. En voici le déroulé.
Le bailleur formule une requête tendant à voir constater la résiliation du bail. Cette requête peut également tendre à ce que le locataire soit condamné à des sommes restant dues au titre du bail (art. 1er).

> **Une procédure en deux phases : huissier, tribunal**

Le bailleur ou son mandataire adresse au greffe sa demande en y joignant les pièces justificatives et notamment le procès-verbal qui constate l'abandon et qui a préalablement été rédigé par l'huissier (art. 2).
Le juge des contentieux de la protection constate alors la résiliation du bail, lorsqu'il lui semble que les éléments fournis par le requérant indiquent manifestement que le bien a été abandonné (inoccupation des lieux, défaut d'exécution par le locataire de ses obligations). Ce même juge ordonne la reprise des lieux et statue le cas échéant sur la demande de paiement (art. 3)[1]. L'ordonnance doit être signifiée dans les deux mois de sa date, faute de quoi, elle est non avenue.

Pour les biens laissés sur place, il distingue deux catégories :

- ceux qui ont une valeur marchande et pour lesquels il autorise la vente aux enchères, faute d'être récupérés dans le délai d'un mois suivant la signification de l'ordonnance ;
- ceux qui n'ont pas de valeur marchande. Faute d'être récupérés, ils sont déclarés abandonnés.

Par ailleurs, les papiers et documents de nature personnelle sont placés sous enveloppe scellée et conservés par l'huissier pendant deux ans.
Le greffier conserve les pièces du bailleur et les lui remet à sa demande dès l'opposition ou à la fin du délai d'opposition, lorsque le bailleur justifie avoir fait signifier l'ordonnance (art.4).
Le bailleur fait adresser une signification de l'ordonnance au locataire ou aux derniers occupants connus (art. 5). Cet acte impose le recours à l'huissier. L'acte prévoit notamment le délai dans lequel le locataire peut faire opposition à l'ordonnance (dans le délai d'un mois après sa signification) et le tribunal devant lequel il faut la porter. Il précise aussi que faute d'opposition, le locataire ne pourra plus exercer de recours et que le bailleur pourra reprendre son bien. La sommation indique aussi le sort des meubles, avertissant le locataire que, faute d'opposition, il ne pourra plus exercer de recours et qu'il pourra être procédé à la vente des meubles, et elle le somme de venir les retirer dans le délai d'un mois.

En cas d'opposition du locataire, le greffe en avise alors l'huissier qui a dressé le procès-verbal d'abandon et convoque les parties à l'audience (art. 7). Le tribunal statue sur les demandes du bailleur et le jugement se substitue à la précédente ordonnance.
Il peut condamner le bailleur à une amende civile s'il estime la requête abusive (l'amende civile est prévue de façon générale à l'encontre de celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive, son montant maximum est de 10 000 euros, art. 32-1 du code de procédure civile).

À l'inverse, faute d'opposition, l'ordonnance produit tous ses effets de jugement passé en force de chose jugée (art. 8).

Entrée dans les lieux

Le code des procédures civiles d'exécution comporte par ailleurs des dispositions encadrant l'intervention de l'huissier et vise notamment le cas où l'huissier est autorisé à reprendre les locaux abandonnés après l'ordonnance du juge (l'autre cas est celui où une personne expulsée a quitté les lieux après commandement, cf. art. R 451-1).

L'huissier ne peut entrer dans les lieux, si le locataire est absent, qu'en présence du maire ou de l'un de ses représentants, d'une autorité de police ou de gendarmerie ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du bailleur ni de l'huissier (art. L 142-1 du code des procédures civiles d'exécution). Une fois entré, l'huissier assure la fermeture de la porte (art. L 142-2).

Vente aux enchères des meubles

Concernant la vente aux enchères de meubles laissés sur place, il est procédé à leur vente forcée, comme en matière de saisie-vente. Le produit de la vente est affecté aux frais et au montant de la créance du bailleur. Le solde est consigné à la Caisse des

1 - Cette compétence du juge des contentieux de la protection (et non plus du juge du tribunal judiciaire) s'applique à compter du 1er janvier 2021 et concerne les instances introduites à compter de cette date.

dépôts et consignations au profit du locataire. L'huissier l'en informe par lettre recommandée avec AR à sa demeure actuelle ou, si elle est inconnue, au lieu de son dernier domicile (art. R 433-5).

Les biens sans valeur marchande sont réputés abandonnés. Les papiers et documents personnels sont conservés pendant deux ans par l'huissier. A l'expiration de ce délai, ces documents sont détruits et l'huissier dresse un procès-verbal qui fait mention des documents officiels et instruments bancaires détruits (art. R 433-6).

L'huissier peut le cas échéant constater que les locaux ont été à nouveau occupés, l'huissier n'a pas besoin de requérir un nouveau titre (art. R 451-4). Le texte renvoie aux dispositions des articles R 442-1 et suivants.

Les frais d'huissier

Le bailleur qui fait appel à l'huissier doit prévoir des frais. La mise en demeure du locataire de justifier qu'il occupe les lieux est facturée 63,84 € TTC lorsqu'elle est établie par acte séparé. Elle donne lieu à une facturation de 25,54 € si elle est contenue dans un commandement. Le constat d'abandon du local avec inventaire des meubles laissés sur place est facturé 67,67 €. Il faut compter par ailleurs une taxe forfaitaire de 14,89 € et si besoin des frais de déplacement de 9,20 €.

Certains de ces tarifs applicables en 2021 ont été revus à la baisse par rapport à 2020. Par exemple la mise en demeure était facturée 64,36 € TTC en 2020.

Les locaux meublés

L'article 14-1 de la loi de 1989 est applicable aux locations vides. La loi de 1989 comporte désormais un titre spécifique (Ier bis) aux locations meublées mais l'article 14-1 ne fait pas partie des articles déclarés applicables aux meublés. Il faut donc appliquer la procédure classique d'expulsion.

La taxe d'habitation

Tout bailleur sait que la taxe d'habitation incombe au locataire et que le redevable est celui qui occupe les lieux au 1er janvier de l'année d'imposition. Mais on sait moins que, à défaut de paiement par le locataire, le bailleur peut être tenu de la taxe d'habitation à sa place. Pour éviter cette déconvenue, le bailleur doit informer le centre des impôts du départ de son locataire. Dans le cas d'un déménagement furtif, il faut adresser un courrier dans le délai de 3 mois du départ du locataire (art. 1686 du Code général des impôts).

Dans le cas du départ régulier du locataire, le bailleur est fondé à demander au locataire qu'il justifie avoir payé cette taxe, pour éviter d'avoir à la payer lui-même si le locataire était défaillant (même article).

Par ailleurs, une personne morale qui n'a pas informé l'administration du changement de locataire peut être tenue du paiement de la taxe d'habitation à la place du redevable normal (art. 1413 du CGI).

Peu de litiges

Ces questions semblent peu faire l'objet de jurisprudence.

Un arrêt cite l'article 14-1 mais sur un litige où le locataire avait finalement refusé d'entrer dans les lieux après signature du bail car il avait réalisé que le bailleur refusait des animaux. Le bailleur estimait qu'il avait abandonné les lieux au sens de l'article 14-1 et avait sollicité l'huissier puis le juge en ce sens alors qu'il s'agissait plutôt d'une résiliation de bail. (Civ. 3e, 19 décembre 2019, n° 18-19063). Il faut en déduire que la procédure d'abandon est réservée au cas où le locataire quitte les lieux sans donner de nouvelles.

Un jugement du Tribunal d'instance de Courbevoie du 27 octobre 2008 (n° 08/00449) a condamné une agence à indemniser un bailleur qui n'avait pu obtenir le paiement des derniers mois de loyers car le locataire était parti à la cloche de bois en laissant les clés dans la boite aux lettres de l'agence. L'agence n'avait pas demandé de caution et le juge a considéré qu'il y avait une violation du devoir de conseil de l'agence ayant conduit à une perte de chance de récupérer l'impayé.

Un constat s'impose

Si la procédure a été précisée par l'introduction de l'article 14-1 dans la loi de 1989 pour régler le problème spécifique de l'abandon de logement, elle comporte toutefois une certaine lourdeur qui doit rebuter les bailleurs. La rareté des décisions judiciaires conforte l'idée que le bailleur règle en pratique de manière informelle la reprise des lieux, considérant que le risque de contentieux est faible parce que, précisément le locataire ne souhaite plus donner de nouvelles.

On invitera au moins le bailleur après être entré dans les lieux à faire constater par huissier que le logement est bien abandonné, en raison de l'absence de meubles notamment, pour pouvoir relouer au plus vite.

L'URBANISME DENSE

Les pouvoirs publics veulent favoriser la ville dense. Le temps où la fiscalité de l'urbanisme voulait limiter la densité est révolu. Les outils juridiques et fiscaux se multiplient pour inciter à la construction en zone déjà urbanisée, limiter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels.
Le plan de relance présenté en septembre dernier et dont les mesures se mettent en place dans la loi de finances pour 2021 comporte notamment deux mesures en ce sens.

Bertrand Desjuzeur, journaliste

Réhabiliter les friches

Les friches sont les terrains nus déjà artificialisés qui ont perdu leur usage ou des ilots d'habitat, d'activités ou mixtes, bâtis mais qui sont caractérisés par une vacance importante ou à requalifier. L'intérêt de réhabiliter les zones en friches est net. Cela permet d'éviter l'étalement urbain et de favoriser la revitalisation des villes. Mais pour l'opérateur, la construction sur une friche a un surcoût, lié par exemple à la nécessité de dépolluer le sol.
Le plan de relance a prévu la création d'un fonds friches pour aider au recyclage de ces terrains. Il doit être doté de 300 millions d'euros sur deux ans. L'objectif est de réhabiliter 900 hectares sur 230 sites.
Les préfets de région sont chargés d'instruire les dossiers. L'Ademe interviendra pour les anciens sites industriels pollués et a lancé les appels à projets en novembre 2020.
Les candidatures sont à présenter au premier trimestre 2021 et les lauréats devraient être connus en mars 2021. Seront éligibles les collectivités, les bailleurs sociaux ou des promoteurs, prévoyant des projets de recyclage foncier pour des opérations d'aménagement urbain permettant de relocaliser des activités ou de revitaliser les cœurs de ville.
La priorité est donnée aux dossiers situés dans les territoires de marché détendu ou de politique de la ville, qui s'inscrivent dans des programmes tels qu'Action cœur de ville et qui s'engagent dans une démarche de développement durable. Le montant de la subvention est fixé par le préfet de région.
Cette mesure conforte la loi ELAN qui avait subordonné la délivrance des autorisations d'exploitation commerciale à ce que l'analyse d'impact démontre qu'aucune friche en centre-ville ne permet l'implantation du commerce envisagé (art. L 752-6 IV du code de commerce, validé par le Conseil constitutionnel, QPC du 12 mars 2020).

Aider les maires bâtisseurs

Une nouvelle aide aux maires bâtisseurs est prévue pour inciter les municipalités à autoriser des constructions plus denses. Elle sera accordée de façon forfaitaire aux communes. Selon les indications de la ministre du Logement, Emmanuelle Wargon, le territoire doit être partagé en catégories avec des seuils de densité différents. Ce seuil sera calculé en fonction des autorisations délivrées, de la population et des besoins en logements.
Si la zone est de faible densité, le seuil serait fixé à 0,5 m² de logements autorisés par m² de foncier. Si une opération de logement collectif a une densité supérieure au seuil, il y aura une subvention pour la commune de 100 euros environ par m² supplémentaire. L'aide serait accordée pour tout programme d'au moins deux logements favorisant une utilisation efficiente du foncier.
Dans la zone C, l'aide ne visera que les opérations de démolition reconstruction pour limiter l'étalement urbain. La commune n'aura comme seule démarche qu'à simplement autoriser les constructions avec une densité supérieure au seuil.
Les fonds ainsi accordés serviront à financer des opérations de restructuration ou de renouvellement urbain. L'aide accordée en 2021 devrait tenir compte des permis accordés de septembre 2020 à août 2021.

COPROPRIÉTÉ

Contrat d'un syndic non professionnel

Les syndics professionnels doivent proposer à l'assemblée générale qui va désigner un syndic, un contrat conforme à un contrat type. En est-il de même pour les syndics bénévoles ?

Selon l'article 18-1 A, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965 : *« Tout contrat ou projet de contrat relatif à l'exercice de la mission de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat (...) »*.
Ce même article ajoute au point IV que *« les dispositions du présent article ne s'appliquent pas lorsque le syndic n'est pas rémunéré. Celui-ci peut néanmoins proposer à l'assemblée générale un contrat de syndic conforme au contrat type. »*
Enfin, l'article 29, alinéa 2, du décret du 17 mars 1967 indique que *« le contrat type de syndic prévu au troisième alinéa de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 susvisée est celui figurant en annexe 1 du présent décret. »*

Par conséquent, s'il s'agit d'un **syndic non professionnel**[1] **qui perçoit une rémunération** (forfait, rémunération horaire ou autre modalité à préciser dans le contrat comme une rémunération à la tâche[2]), ce dernier doit reprendre le contrat type qui figure en annexe 1 du décret du 17 mars 1967[3].
À contrario, s'il s'agit d'un **syndic non professionnel qui ne perçoit pas de rémunération**, le contrat n'a pas à respecter le contrat type. Pour établir son contrat, le syndic peut s'inspirer du contrat type (et le simplifier, l'adapter à sa situation, etc.) ou, plus simplement, proposer à l'assemblée générale un contrat conforme au contrat type (comme le prévoit l'article 18-1 A, IV de la loi de 1965).

1 - Aussi appelé syndic bénévole

2 - A noter : le forfait constitue la solution la plus simple et le copropriétaire syndic devra avoir conscience des conséquences fiscales (imposition des revenus) et sociales (versement de cotisations sociales) de cette rémunération

3 - Ce texte peut être consulté sur le site www.legifrance.gouv.fr (il suffit de taper le numéro du décret (67-223) dans la barre de recherche)

COPROPRIÉTÉ

Durée du mandat du syndic

Il semblerait que la durée du mandat du syndic ne puisse plus dorénavant excéder un an. Est-ce exact ?

Selon l'article 28, alinéa 2, du décret du 17 mars 1967 :
« En dehors de l'hypothèse prévue par l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation, la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant les délais prévus à l'article 1792-4-1 du code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, le concubin, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble. »

Par conséquent, la règle est inchangée : la durée des fonctions du syndic peut être de trois ans maximum.
Par exception, cette durée ne peut, pendant la durée de la garantie décennale des constructeurs, excéder un an lorsque la personne désignée comme syndic a participé à la construction de l'immeuble. Cette disposition est applicable non seulement au syndic, mais également à son conjoint, à la personne liée à lui par un Pacs, son concubin, à leurs commettants ou employeurs, préposés, parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclus, dès lors que toutes ces personnes ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

À noter :
Le début de l'article 28, alinéa 2, du décret de 1967 fait référence à « l'hypothèse prévue par l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation ». Cet article du CCH vise les syndics d'immeubles HLM (dans ce cas, l'organisme vendeur est, sauf renonciation de sa part, syndic de l'immeuble tant qu'il y conserve des logements).

LOCATION MEUBLÉE

Paiement des charges et de la taxe d'habitation dans le cadre d'un bail mobilité

Puis-je indiquer dans un bail mobilité que le locataire est redevable des provisions de charges (avec régularisation annuelle) ? Pour ce même bail, le locataire est-il tenu d'acquitter la taxe d'habitation ?

Rappel concernant le bail mobilité

Il s'agit d'un contrat de courte durée (entre un mois et dix mois, non renouvelable et non reconductible) d'un logement meublé pouvant être conclu avec un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle. Il peut être commandé en page 8 du journal (référence 103-M) ou auprès de votre Chambre de propriétaires.

▶ L'article 25-12, alinéa 2, de la loi du 6 juillet 1989 précise que *« le bail mobilité est régi par les dispositions du présent titre [qui comprend les articles 25-12 à 25-18], qui sont d'ordre public (...) »*.

L'article 25-18 de cette même loi indique que *« les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure (...) »*.

Il est donc seulement possible d'appliquer un forfait de charges dans un bail mobilité.

Appliquer par erreur un système de provisions de charges avec régularisation annuelle expose au risque que, saisi d'une demande d'annulation des charges, le juge fasse droit à la demande du locataire et exonère ce dernier du paiement de toutes les charges, même si cela paraitrait fort injuste, à plus forte raison si la refacturation « au réel » est plus avantageuse pour le locataire que le forfait de charges.

▶ À notre connaissance, aucune décision de justice n'a été rendue sur la question de la taxe d'habitation dans le cadre d'un bail mobilité.

Un arrêt assez récent du Conseil d'Etat résume bien l'état du droit : *« Considérant qu'il résulte des dispositions précitées des articles 1407, 1408 et 1415 du code général des impôts qu'est en principe redevable de la taxe d'habitation le locataire d'un local imposable au 1er janvier de l'année d'imposition ; que, par dérogation à ce principe, lorsqu'un logement meublé fait l'objet de locations saisonnières, le propriétaire du bien est redevable de la taxe d'habitation dès lors qu'au 1er janvier de l'année de l'imposition, il peut être regardé comme entendant en conserver la disposition ou la jouissance une partie de l'année ; que ne constitue pas une location saisonnière la location d'un logement meublé à un étudiant par bail conclu dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, au regard des caractéristiques de cette location, consentie pour au moins neuf mois continus et à titre de résidence principale ; que dans*

le cadre d'un tel bail, le locataire étudiant qui occupe le logement au 1er janvier en a la disposition, au sens de l'article 1408 du code général des impôts ; que, dès lors, en relevant, pour prononcer la décharge de l'imposition litigieuse, que le propriétaire de l'appartement en cause s'en réservait la jouissance pour la période du 1er juillet 2011 au 31 août 2011, sans tenir compte du fait que ce logement était, au 1er janvier 2011, loué à Mme B... par bail conclu dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation, le tribunal administratif a commis une erreur de droit » (8ème - 3ème SSR, n° 389438, 26 février 2016).

Il ressort de cette décision qu'un propriétaire est redevable de la taxe d'habitation si la location est saisonnière et s'il entend disposer du logement en dehors des locations ; par contre, s'il s'agit d'un bail meublé de neuf mois conclu avec un étudiant, ce dernier est redevable de la taxe d'habitation s'il occupe bien le logement au 1er janvier, même si le propriétaire s'en réserve la jouissance une partie de l'année.

Quant au bulletin officiel des impôts, il indique que *« lorsque l'occupation n'est que temporaire (client de passage dans un hôtel meublé) ou en cas de séjours limités, aucune imposition ne saurait être établie. Ainsi, une personne qui occupe chaque année, dans un hôtel, un appartement loué au mois qui ne lui est pas spécialement affecté, n'est pas imposable à la taxe d'habitation à raison de ce local (CE, arrêt du 14 avril 1870) même si l'occupation a lieu précisément au début de l'année. Il en est de même, lorsque la location en meublé est conclue pour la durée de la « saison » et pour plusieurs années »* (BOI-IF-TH-10-20-20, 6 juillet 2016, n° 70).

© nahta

Enfin, certains portails officiels (tels que service-public.fr ou Action Logement [4]) énoncent, sans distinction aucune, que la taxe d'habitation est due par le locataire dans le cadre d'un bail mobilité, dès lors qu'il occupe le logement le 1er janvier.

Au regard de ces éléments, nous sommes d'avis qu'il faut prendre en compte la durée du bail et distinguer les baux inférieurs à trois mois (qui évoquent à l'évidence des locations saisonnières) de ceux supérieurs à trois mois. Ainsi, nous pensons que le locataire d'un bail mobilité qui occupe le logement le 1er janvier est redevable de la taxe d'habitation si la durée du bail est supérieure à trois mois.

4 - https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2315 et https://www.action-logement.fr/offre-de-location/dossiers/bail-mobilite

L'UNPI & vous

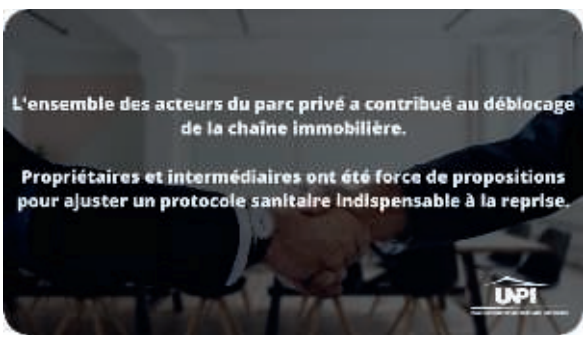
Les réponses que nous apportons, de manière rapide, le sont toujours sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux. Nous ne pouvons toutefois pas répondre aux questions personnelles et conseillons de vous adresser à votre Chambre syndicale de propriétaires et copropriétaires qui est la plus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

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

L'UNPI ET LES RÉSEAUX SOCIAUX

@unpinationale Facebook

25.11.2020 - Les **#propriétaires** privés se réjouissent du déblocage de la chaîne immobilière. C'est l'ensemble des acteurs du parc privé qui a contribué à cela. **#propriétaires** et intermédiaires ont été force de propositions pour ajuster un protocole sanitaire indispensable à la reprise 👏



02.12.2020 - 🤔 Louer un studio vide ou bien meublé ❓

📰 La réponse de **#PierreHautus**, Directeur Général de l'UNPI, dans le numéro de décembre de @DossierFamilial, article rédigé par **#AnneLisedeFrance**

Vide ou meublé, comment louer notre studio ?

LA RÉPONSE DE L'EXPERT

@UNPI_FR Twitter

@PierreHautus - 01.12.2020

Bravo à vous qui avez compris l'enjeu de l'activité économique locale. Ces aides viennent en complément des aides de l'**#Etat**. **@CaVautrin @GrognardDomini2 @j_gouralt @BrunoLeMaire @UNPI_FR @DemersonUNPI**

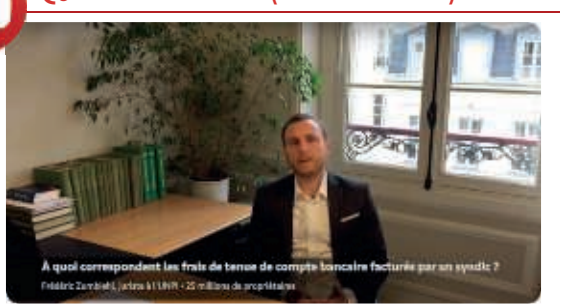
@UNPI_FR - 27.11.2020

🔵🏠 Chaque mois sur **@radioimmo** retrouvez **#25MP**, la première émission radio podcastée pour les **#propriétaires** animée par **@PierreHautus**, Directeur Général de l'**@UNPI_FR** ❗

@DemersonUNPI - 26.11.2020

📍 **#MaPrimeRénov** au cœur des discussions **@UNPI_FR** et la Présidente Patricia Delépine **@FFB_63**.
@FFBatiment @OSalleron @PassRenovation @EmmWargon @PierreHautus @NeilNarbonne

@UNPI Youtube (chaîne vidéo)



À quoi correspondent les frais de tenue de compte bancaire facturés par un syndic ?

🤔 Le syndic d'une petite copropriété (- de 15 lots) peut-il être dispensé d'ouvrir un compte bancaire séparé ❓
⛔ Pour les copropriétés les plus importantes, ces frais peuvent-ils être réduits, voir supprimés ❓
🤔 Quelle démarche puis-je entreprendre pour que cela arrive ❓

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

Photo: © DR - AQC

AFFAISSEMENT DE DALLAGE DE MAISONS INDIVIDUELLES

1. Le constat

Les dallages sur terre-plein des maisons individuelles subissent parfois des affaissements en pied de murs périphériques. Cela se traduit généralement par l'apparition d'un vide entre le revêtement de sol et la base des plinthes.
Des fissures plus ou moins importantes apparaissent dans les cloisons et les revêtements de sol.
Des arrachements de canalisations passant dans ou sous le dallage peuvent également se produire.

2. Le diagnostic

Un dallage sur terre-plein est un ouvrage horizontal en béton de grandes dimensions horizontales par rapport à son épaisseur (minimum de 12 cm pour les maisons individuelles), coulé sur une forme en matériaux choisis et mis en oeuvre pour constituer une assise stable. La forme est réalisée à même le sol en place après décapage de la terre végétale. Le dallage est en appui continu sur cette forme, avec une interface éventuelle (couche de sable, film, isolant...). Dès que le sol et/ou la couche de forme présentent des faiblesses, le dallage en béton suit ces mouvements.

Les principales causes d'affaissement de dallages sur terre-plein sont variées.

Des terrains inaptes à recevoir un dallage sur terre-plein

- **Terrains hétérogènes** (ou terrains en pente avec remblais et déblais), pouvant entraîner des tassements différentiels de la forme, et donc du dallage ; sols meubles, pouvant comporter des rognons rocheux, constituant des points durs.
- **Terrains gypseux ou calcaires**, dans lesquels des cavités importantes peuvent apparaître, par dissolution de la roche.
- **Terrains compressibles** comportant des strates molles (tourbe, vase) en dessous de strates de meilleure résistance ce qui entraîne un basculement ou un affaissement du dallage, ou bien des terrains comportant des remblais non stabilisés ou des assises en voie de consolidation.
- **Terrains argileux** sensibles aux phénomènes de retrait-gonflement liés à des modifications de teneur en eau du sol, conduisant à des affaissements de dallages, non uniformes en général (voir fiche A.2).
- **Terrains soumis à l'action de l'eau** : les variations de niveau de la nappe phréatique entraînent des cycles de tassements et de gonflements du sol ;
  - les terrains sujets à inondation lors de crues qui peuvent provoquer une érosion ou un compactage hydraulique de l'assise du dallage, d'où affaissement rapide de ce dernier ;
  - les terrains en cuvette ou présentant une couche argileuse peu perméable, juste sous le niveau des fondations, entraînent une rétention et une saturation d'eau dans le sol, avec pour effet une perte de résistance mécanique et des tassements différentiels.

Une mauvaise réalisation de la couche de forme

- **Décapage insuffisant de la plateforme**, il y a migration des granulats de la couche de forme vers le terrain sous-jacent, trop mou. Ce qui a pour effet de provoquer un tassement de la forme conduisant à un affaissement du dallage.
- **Le coulage du dallage directement sur la terre végétale**, sans réalisation de forme, il se produit une décomposition ultérieure des matières organiques et instabilité du terrain.
- **Nature et composition de la couche de forme inadaptées aux charges appliquées**, la forme réalisée à partir de matériaux contenant des gravats ou des impuretés argileuses affaiblissant sa résistance. Les matériaux dits « tout-venant » ou friables, comportent un fort pourcentage d'éléments fins qui contribuent au tassement de la couche de forme.

- **L'insuffisance de compactage de la forme**, notamment en rives périphériques, est un facteur principal des affaissements de dallage. L'insuffisance de serrage du squelette granulaire réduit considérablement la capacité portante, d'où forte diminution de la résistance à la déformation ; compactage sur des couches trop épaisses (ne pas dépasser 20 cm d'épaisseur par couche à compacter), trop humides ou à l'aide de compacteurs non adaptés ; absence ou insuffisance de compactage le long des murs porteurs.
- **Épaisseur trop importante de la couche de forme**, ou inégale et hétérogène (ne pas réaliser de couche de plus de 40 cm d'épaisseur en tout point).

Autres causes potentielles

- Rupture de canalisations enterrées sous dallage, d'où fuites provoquant des affouillements du sol et entraînant l'affaissement du dallage.
- Présence d'un isolant uniquement en périphérie et non sous toute la surface du dallage, d'où tassement différentiel selon compressibilité de l'isolant.
- Compressibilité de l'isolant non adaptée.
- Tassement du sol sous l'effet de succion de l'eau par les racines d'arbres implantés trop près (distance à respecter de 1 à 1,5 fois la hauteur de l'arbre à sa taille adulte)

3. Les bonnes pratiques

Au niveau de la conception

- Se renseigner localement sur le niveau de la nappe phréatique, sur les crues éventuelles et sur l'existence ou non de dallages dans les constructions avoisinantes.
- Établir une reconnaissance géotechnique conforme au chapitre 6 du DTU 13.3 (phase d'étude préliminaire et phase de faisabilité, dans le respect du nombre de points minimal et de la profondeur d'investigation prévus par ce DTU), ainsi qu'une enquête de sol (article 7 du même DTU).
- En cas de sols argileux, préférer un plancher sur vide sanitaire à la solution d'un dallage sur terre-plein, sensible aux effets de retraits-gonflements.
- Préférer un vide sanitaire au-delà d'un remplissage de plus de 40 cm d'épaisseur.

Au niveau de la mise en œuvre

- Effectuer un décapage suffisant de la terre végétale (à évacuer sur 30 cm d'épaisseur environ) ;
- réaliser la forme avec des matériaux appropriés ;
- effectuer un compactage soigneux de cette forme, par couches de 20 cm maximum, avec du matériel adéquat, y compris, point essentiel, en périphérie et au droit des façades et refends ;
- effectuer un contrôle des résultats du compactage; le DTU 13-3 impose une valeur minimale du module de déformation du support de 30 MPa/m pour une plaque de diamètre 75 cm ;
- vérifier la qualité de réalisation des canalisations enterrées sous dallage.

4. L'Œil de l'expert

Tassement de l'isolant thermique

L'isolant thermique utilisé était de type SC1 ou SC2, isolant conforme au DTU26.2 et DTU52.1 pour la pose sous chape hydraulique et pose scellée directement sur l'isolant.
Malheureusement, il aurait fallu utiliser un isolant incompressible de sol (selon l'annexe A du DTU45.1) spécifique pour pose sous dallage conformément au DTU13.3 partie 3 (Maisons individuelles).

Le tassement du dallage a atteint 14 mm entraînant de gros dégâts sur les cloisons de distribution en briques de la maison.

Photo: © DR - AQC

Tassement entraînant la rupture du carrelage

Photo: © DR - AQC

La végétation pousse entre les plinthes et le carrelage au niveau du tassement > 1 cm.

Photo: © DR - AQC

Rupture de la cloison entre deux portes avec déformation des encadrements.

À CONSULTER :

- www.georisques.gouv.fr
- DTU 13.3 : Dallages - Conception, calcul et exécution
- NF P 94-500 : Missions d'ingénierie géotechnique - Classification et spécification

L'essentiel

- Ne réaliser un dallage sur terre-plein que sur un terrain apte à le recevoir (selon l'étude de sol).
- Porter une grande attention à la mise en oeuvre : composition de la couche de forme, qualité du compactage, contrôle du résultat.

En savoir plus :

www.groupe-sma.fr
www.qualiteconstruction.com

CONSERVATION DES DOCUMENTS

- FICHE n° 3 : Les documents de la vie quotidienne Février n° 537
- FICHE n° 4 : Les documents copropriété Juillet/Août n° 542
- FICHE n° 5 : Les documents travaux Décembre n° 546

COPROPRIÉTÉ

- Le décret d'application de l'ordonnance du 30 octobre 2019 est paru ! Septembre n° 543
- Être syndic bénévole : la copropriété sous l'angle juridique Juillet/Août n° 542
- Être syndic bénévole : la copropriété sous l'angle comptable Septembre n° 543
- Utilisation des poubelles communes par les commerçants Octobre n° 544
- La vidéoprotection en copropriété Janvier n° 536

ÉCO ÉNERGIE COPROPRIÉTÉ

- FICHE n° 17 : Amiante : repérage avant travaux et optimisation des coûts Janvier n° 536
- FICHE n° 18 : L'accessibilité des ERP en copropriété Avril n° 539
- FICHE n° 19 : Rénovation et audits énergétiques pour les logements en lettres F et G du DPE Septembre n° 543
- FICHE n° 20 : Des évolutions dans le contrôle des systèmes de chauffage et de climatisation Novembre n° 545

ÉCOLOGIE

- Bâtiments tertiaires : l'exigence environnementale Juillet/Août n° 542
- Le compostage réduit les déchets Février n° 537
- Les écoquartiers réinventent la ville Décembre n° 546

FISCALITÉ

- Amortissement et bien démembré dans le cadre de la location meublée Décembre n° 546
- Cas pratiques et calculs fiscaux de donations d'immeubles Octobre n° 544
- Comment déduire les travaux des revenus fonciers de 2019 Mai n° 540
- Délais de prescription en matière fiscale Novembre n° 545
- La fiscalité des abandons de loyers commerciaux Juin n° 541
- Immobilier : quels investissements en 2020 Mars n° 538
- Les mesures immobilières de la loi de finances pour 2020 Février n° 537
- Nouvelles précisions sur le dispositif Denormandie et expérimentation du dispositif Pinel en Bretagne Juin n° 541
- Plafonds 2020 de loyers et de ressources des dispositifs de défiscalisation Mars n° 538
- La taxe de séjour appréciée des communes Mars n° 538
- Taxes foncières : une augmentation trois fois supérieure à l'inflation ! Novembre n° 545
- Vente d'un appartement ou d'une maison : comment calculer l'impôt sur la plus-value Avril n° 539
- Vente d'un terrain à bâtir : calcul des impôts et taxes sur la plus-value Juin n° 541
- Votre déclaration des revenus fonciers Avril n° 539
- Votre déclaration d'IFI Mai n° 540

HABITAT

- Déménager, quelle aventure ! Octobre n° 544
- L'immobilier à l'heure du numérique Juillet/Août n° 542
- Le crowdfunding immobilier Mai n° 540

JURISPRUDENCE

- Locations « Airbnb » interdites : la ville doit prouver l'usage d'habitation au 1er janvier 1970 Octobre n° 544
- Possibilité d'échapper à une annulation de permis après l'adoption d'un nouveau PLU Octobre n° 544
- Restitution de locaux en mauvais état et droit à indemnité d'immobilisation du propriétaire Octobre n° 544
- Vente, construction, copropriété Janvier n° 536

LOCATION

- Les bailleurs et le fonds de solidarité Juin n° 541
- Baux commerciaux et Covid-19 : traiter et prévenir les difficultés Octobre n° 544
- La caution en 10 questions dans les baux d'habitation Octobre n° 544
- Le fonds de solidarité est-il mobilisable par les loueurs de meublés ? Décembre n° 546
- Habitat intergénérationnel cohabiter pour mieux vivre ensemble Mars n° 538
- La location à un mineur : mode d'emplois Février n° 537
- La location contre services Décembre n° 546
- Nouveau décret relatif à l'évolution de certains loyers Septembre n° 543
- Que doit faire le bailleur en cas de décès du locataire ? Juillet/Août n° 542
- La résiliation amiable du bail commercial Décembre n° 546
- Le sort de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères dans le bail commercial Octobre n° 544
- La vente d'un bien loué : quel droit pour le locataire ? Janvier n° 536

MARCHÉS DE L'HABITAT

- Grand Paris : des prix de l'immobilier élevés pour un marché dynamique Avril n° 539
- Marseille, un marché fragmenté Novembre n° 545
- Narbonne, un marché dynamique et accessible Juillet/Août n° 542
- Saint-Etienne : un marché en reconstruction Janvier n° 536

PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

- FICHE n° 10 : Assainissement non collectif Mai n° 540
- FICHE n°11 : Décollement de peinture sur plafonds neufs en béton Octobre n° 544

PATRIMOINE

- La gestion des biens de la succession : comment parer aux difficultés de l'indivision Mars n° 538
- Loger gratuitement une personne Avril n° 539
- Venez chez moi, j'irai chez vous : l'échange gagnant Juillet/Août n° 542

PROCÉDURE

- Contester un permis de construire : un parcours qui peut être semé d'embûches Mai n° 540
- L'interférence de la procédure de surendettement avec la procédure d'expulsion Novembre n° 545

La mise en œuvre de la procédure d'expulsion Juin n° 541

Nouvelle réforme judiciaire de grande ampleur Février n° 537

La procédure d'injonction : une simplicité trompeuse Mai n° 540

QUESTIONS / REPONSES

BAUX COMMERCIAUX

Fermetures de commerces pendant l'épidémie de Covid 19 et paiement du loyer Septembre n° 543

Report des loyers pour un local commercial avec une partie habitation Mai n° 540

BAUX D'HABITATION

Acquisition d'un logement loué, puis congé pour reprise ou congé pour vente Avril n° 539

Cautionnement souscrit par un époux Décembre n° 546

Congé à des locataires âgés et appréciation de leurs ressources Novembre n° 545

Congé pour vendre suivi d'une relocation Janvier n° 536

Droit de préemption subsidiaire du locataire après un congé pour vente Novembre n° 545

Durée d'engagement de la caution Octobre n° 544

Échéance d'un bail à durée réduite Février n° 537

Préavis réduit en cas de mutation du locataire Mars n° 538

Récupération des charges auprès du locataire Septembre n° 543

Renonciation du locataire à la location Mai n° 540

Signature d'un bail écrit Septembre n° 543

Traduction du bail si un des locataires ne parle pas français Mars n° 538

Vente d'un logement en cours de bail à une personne morale Septembre n° 543

BAIL MEUBLÉ

Assurance d'un logement meublé Janvier n° 536

BAIL SAISONNIER

Durée maximale d'une location saisonnière Juillet/Août n° 542

Sort d'une location saisonnière pendant/après la période de confinement Mai n° 540

CONSTRUCTION

Consignation de 5% du prix de vente et levée des réserves Février n° 537

COPROPRIÉTÉ

Adhésion à une Chambre de propriétaires par un membre du conseil syndical Septembre n° 543

Délégation de pouvoir au conseil syndical Octobre n° 544

Démission de membres du conseil syndical Octobre n° 544

Licenciement du personnel par le syndic Décembre n° 546

Majorité nécessaire pour la pose de climatiseurs Octobre n° 544

Mentions devant figurer dans le procès-verbal d'assemblée générale Décembre n° 546

Utilisation du fonds de travaux Mars n° 538

FISCALITÉ

Dégrèvement de taxe foncière pour une location saisonnière Janvier n° 536

Dégrèvement de taxe foncière pour vacance d'un logement à usage locatif Juillet/Août n° 542

Location d'une partie de sa résidence principale Avril n° 539

Majoration de la cotisation de taxe d'habitation pour les résidences secondaires Février n° 537

LOI DE 1948

Loyers pour les logements régis par la loi de 1948 Décembre n° 546

RÉGLEMENTATION

Covid-19 - Les mesures juridiques Mai n° 540

Immeuble et mobilité Avril n° 539

La loi Énergie et climat veut éradiquer les passoires thermiques Janvier n° 536

Loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique Mars n° 538

Obligation d'individualisation des frais de chauffage Janvier n° 536

Obligations d'information dans les immeubles dotés d'un réseau commun de chauffage, d'eau chaude ou de froid Octobre n° 544

Le point sur les reports de délais liés au Covid-19 Juin n° 541

TRAVAUX / URBANISME

Contester une décision de l'ABF Septembre n° 543

Devis signé – Attention danger Juin n° 541

Maîtriser le risque de mouvement de terrain Décembre n° 546

La subdivision d'une propriété déjà bâtie Février n° 537

Traiter les nuisances sonores dans les logements Juin n° 541

Travaux : retards de paiement et pénalités Février n° 537

Urbanisme : le SCOT au centre Novembre n° 545

TRIBUNE LIBRE

Patrick Sannino, président de la chambre nationale des commissaires de justice Janvier n° 536

Stratos Paradias, avocat à la Cour suprême de Grèce, président de la fédération des propriétaires grecques et de l'Union internationale de la propriété immobilière Février n° 537

Olivier Challan Belval, médiateur national de l'énergie Mars n° 538

Jacques Chanut, président de la FFB Avril n° 539

Guillaume Poitrinal, président de la Fondation du patrimoine Mai n° 540

Éric Wirth, architecte vice-président du Conseil national de l'Ordre des architectes Juin n° 541

Francis Palombi, président de la Confédération des Commerçants de France Juillet/Août n° 542

L'UNPI EN ACTIONS

Ce que l'UNPI a obtenu pour vous en 2019 Janvier n° 536

Pourquoi les relations locatives n'ont pas besoin d'une nouvelle loi du déséquilibre Février n° 537

Un pacte de confiance entre les propriétaires et leurs maires Avril n° 539

La fédération en première ligne pour défendre les propriétaires bailleurs Septembre n° 543

La fédération & vous Novembre n° 545

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 Décembre n° 546

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. M^me SIMON

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

TARBES (65) VEND IMMEUBLE DE 6 APPARTEMENTS situé près lycées et campus universitaire. Ravalé en 2019. Libre à la vente. DPE fait. Rapport net : 10%. Prix de vente 272.000€. Tel : 06 80 45 97 92.

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 : 06 75 19 14 73.

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

MAGNY-COURS (58) LOCAL COMMERCIAL 60m². LABO 100m². LOGEMENT 70m². Proche circuit centre-ville, garage, jardin cour. DPE –GES, données non dispo ou non exploitables. Diagnostiqueur. Tel : 06 60 76 29 29.

VENDS ST LAURENT DU VAR (06) F2 48m². LOGGIA 6m² SUD. Chauffage individuel. Energie C, toutes commodités. Arrêt bus 100m. gare 600m, boulangerie 80m docteur, kiné, labo, etc....Mer 1km. Centre NICE 8km. Prix 175.000€. gage 25.000€. Tel : 06 23 89 84 19.

LOCATIONS SAISONNIÈRES

BIARRITZ – PARC MAZON- T2 56m², standing – 1 ch. lit 180, séjour/salon véranda isolée-2ème étage ouest – Asc. Garage fermé. 10minutes à pied HALLES- Casino-Plages . Prix 360 à 700€/semaine. –DPE=C – GES=B. Tel : 06 25 17 61 48.

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	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4e T 1953	Annuelles	Trien-nales	Sur 9 ans
2011	2e trimestre	1593	5,01	1,98	36,97
	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	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
2014	4e trimestre	107,80	+ 0,50 %
2015	1er trimestre	107,69	+ 0,29 %
	2e trimestre	107,86	+ 0,39 %
	3e trimestre	107,98	+ 0,33 %
	4e trimestre	108,16	+ 0,33 %
2016	1er trimestre	108,20	+ 0,47 %
	2e trimestre	108,41	+ 0,51 %
	3e trimestre	108,49	+ 0,66 %
	4e trimestre	108,94	+ 0,72 %
2017	1er trimestre	109,41	+ 1,12 %
	2e trimestre	109,89	+ 1,37 %
	3e trimestre	110,36	+ 1,54 %
	4e trimestre	110,88	+ 1,78 %

ILAT 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 11/2020 = 103,62

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2017	100,29	100,37	101,06	101,14	101,20	101,18	100,62	101,15	101,21	101,31	101,40	101,65
2018	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	

* 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 08/2020 = 112,2

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2017	105,7	105,9	106,1	106,3	106,2	106,2	106,3	106,6	106,7	107,1	107,2	107,7
2018	108,0	108,3	108,5	108,7	109,0	109,0	109,2	109,5	109,5	109,7	109,7	109,7
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,00	112,2				

* 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.

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

© Simon Coste

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette évaluation ne peut toutefois être inférieure à 70,80 € si une seule pièce (ou 37,90 € par pièce si plusieurs pièces).

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

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

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

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

- **Astreinte de nuit** : 155 €
- **Plafond de sécurité sociale année 2020** : 3 428 €.

Par ailleurs, la prime exceptionnelle de pouvoir d'achat, dont les modalités de versement ont été assouplies par l'ordonnance du 1er avril 2020, peut-être versée jusqu'au 31 décembre 2020. Elle permet de récompenser les salariés qui ont été en première ligne lors de la crise du Covid-19, les gardiens et employés d'immeubles en faisant partie. Cette prime, plafonnée à 1 000 €, est défiscalisée et exempte de charges sociales, patronales et de CSG-CRDS. Pour plus de détails : https://travail-emploi.gouv.fr/droit-du-travail/la-remuneration/article/la-prime-exceptionnelle-de-pouvoir-d-achat

Taux de l'usure

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1er OCTOBRE 2020 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU JO DU 26 SEPTEMBRE 2020

	Taux effectifs pratiqués au 3ème T 2020 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1er octobre 2020
PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS		
• **Prêts à taux variable**	1,81 %	2,41 %
• **Prêts relais**	2,26 %	3,01 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION		
• **Prêts d'un montant ≤ à 3 000 €***	15,62 %	20,83 %
• **Prêts d'un montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €***	7,62 %	10,16 %
• **Prêts d'un montant > à 6 000 €***	3,89 %	5,19 %

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

Loi de 1948 : les loyers au 1er juillet 2020

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

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

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

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

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

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

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

Loi de 1948 : la sortie

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1er janvier 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

UNPI

25 millions de propriétaires

- PROPRIÉTAIRES ACCÉDANTS
- BAILLEURS PRIVÉS
- COPROPRIÉTAIRES
- INVESTISSEURS IMMOBILIERS

www.unpi.org

100 associations locales

informer • conseiller • défendre

@UNPI @UNPI_FR @UNPI @UNPI