

Février 2018



Vous songez à vous occuper en direct d'un bien dont vous êtes propriétaire ? Vous êtes déjà bailleur, ou comptez le devenir, et vous ne souhaitez pas – ou plus – déléguer la gestion locative de votre bien à un professionnel. Certes, il vous décharge des tâches les plus ingrates et chronophages – trouver le locataire et s'occuper des formalités d'entrée dans les lieux, puis assurer la gestion courante : envoi de quittances, révision des loyers, régularisation des charges, suivi des travaux, etc. Mais cette délégation présente un inconvénient majeur : son coût. En moyenne, une mission complète confiée à un professionnel fait perdre 0,5 point de rendement

Vous pouvez déléguer la recherche de vos locataires, la rédaction du bail, l'état des lieux, le professionnel vous facturera des honoraires libres. Tenez compte du fait que si vous louez un studio à des étudiants ces coûts de gestion reviendront plus fréquemment pour un appartement plus grand : « *un petit logement change en moyenne de locataire tous les 18 mois, contre 30 mois pour l'ensemble du parc privé* », note le président de l'UNPI.

Choisir son locataire avec précaution. Pour les visites prenez les numéros de téléphone des candidats. « *Pour éviter d'attendre des candidats qui ne viendront pas, je confirme le rendez-vous par sms le matin même* », indique Jean Perrin. A propos des incidents de paiement, il ajoute : « *Lorsqu'un jeune locataire ne paie pas son loyer après la seconde relance, je passe un coup de fil courtois à ses parents cautions pour les informer du problème, en général le règlement arrive dans la semaine* ». Et de conclure : « *je préfère conserver un locataire correct et sérieux qui entretient mon logement quitte à lui accorder un mois de loyer gratuit, plutôt que de devoir me lancer dans une procédure d'expulsion qui me coûtera cher* ».

25 janvier



En 2018, on achète ?

La première étape, c'est le budget. C'est ce qui permettra de mieux définir quel bien immobilier

sera fait pour vous. Concrètement, établir un budget cela signifie déjà identifier « *son apport personnel* », estime Pierre Hautus, directeur de l'UNPI.

Pour établir son budget, il préconise de « *faire la tournée des banques, de comparer les offres* », ce que peut aussi faire un courtier.

Vient ensuite l'approche immobilière. Pour le directeur de l'UNPI, la recherche sur le terrain s'accompagne aussi d'un effort pour « *se renseigner sur les montants des taxes foncières qui peuvent peser sur le budget annuel* ». Autre conseil du directeur de l'UNPI,

ne pas « *s'éparpiller* » avec trop d'agences, et ne pas négliger les efforts personnels sur les « *nombreux sites entre particuliers* » ou « *les annonces chez les notaires et les huissiers de justice* ».

Arrive ensuite la troisième étape du projet, l'achat à proprement parler. La promesse de vente, Pierre Hautus recommande de la signer « *chez le notaire. C'est plus sécurisé, c'est un acte authentique, et le notaire a un devoir de conseil* ».

PRESSE RÉGIONALE

10 février



L'Assemblée générale de l'UNPI 45 Montargis vient de se tenir, sous la présidence de Christian Julien. Cette assemblée a montré le travail réalisé : information en temps réel aux adhérents, soirées de formation pour l'établissement du bail et de l'état des lieux, concours d'un intervenant extérieur diagnostiqueur, information relative aux nouvelles dispositions de la loi ALUR qui arrivent par vagues successives. Pour Dominique Grogard, président régional de l'UNPI Centre, les fonds mis à disposition pour l'amélioration de l'habitat et les économies énergétiques, pour le parc privé et celui des bailleurs n'ont été utilisés que partiellement avec un restant inutilisé de plus d'un million d'euros. Jean-Pierre Door, le maire de Montargis, a annoncé la création d'une maison de l'habitat. Il avoue son impuissance pour faire respecter la loi dans les lieux privés, où se produisent les conflits de voisinage, et face aux fauteurs de troubles. Pour Christian Julien, l'intérêt que les bailleurs trouveraient dans un usage plus important de la garantie VISALE (assurance gratuite des loyers impayés) ne se retrouve pas dans la réalité du quotidien. Peut-être parce que cette garantie est dématérialisée. Une particularité réhilitoire pour des propriétaires qui n'ont pas ou peu la maîtrise de l'informatique et d'internet. Une difficulté qui pourrait se trouver atténuée par l'assistance et les matériels que la chambre de Montargis met à disposition de ses adhérents. Comment louer son bien en toute sécurité est une démarche constante que la chambre syndicale des bailleurs de Montargis et ses environs veut promouvoir et développer.

2 février



Dans la Manche, les propriétaires bailleurs privés sont de plus en plus impactés par la recrudescence de dossiers de loyers impayés et de logements indécents ou insalubres. Le point avec Jean-Claude Grzemski, président de l'UNPI 50.

« *Dans la Manche, les propriétaires bailleurs privés sont de plus en plus impactés par la recrudescence de dossiers de loyers impayés et de logements indécents ou insalubres. Nous rencontrons des propriétaires qui, malheureusement, subissent le délabrement, voire le ravage, la déprédation par les animaux dépassant le seuil autorisé. On observe également des départs de locataires sous la forme dite « Parti à la cloche de bois », c'est-à-dire un abandon discret et furtif du logement, souvent accompagné de loyers impayés. Pour mesurer l'ampleur du problème, il suffit de constater l'augmentation des dossiers traités en CCAPEX (Commission de coordination des actions de prévention des expulsions).* »

Quelle est la nature des conflits rencontrés ? « *Ils sont nombreux. Il y a l'absence d'établissement de bail ou la mauvaise rédaction de celui-ci, l'absence d'état des lieux d'entrée ou de sortie, la non-présentation de la responsabilité civile du propriétaire, la non-présentation du DPE (diagnostic de performance énergétique), l'usage du logement à une autre destination (comme un refuge pour animaux, un stockage de matériaux pour une activité professionnelle...), les nuisances locatives.* ».

Quels sont les recours possibles pour les propriétaires ? « *Devant une situation de*

PRESSE RÉGIONALE

saccage, de loyers impayés ou d'un départ « à la cloche de bois », il faut avant tout saisir un huissier de Justice qui va procéder aux étapes suivantes :

1. Le commandement de payer. 2. L'assignation du locataire devant le Tribunal d'instance pour résiliation du bail locatif. 3. Notification de l'assignation à la Préfecture « CCAPEX ». 4. Audience et jugement par le Tribunal d'instance. 5. Commandement de quitter les lieux. 6. Intervention des forces publiques. Dans le cas où le propriétaire possède des assurances spécifiques, il doit, dès le premier incident, prendre contact avec sa compagnie d'assurances. Le bail peut contenir une clause résolutoire indiquant que le bail sera résilié automatiquement si le locataire ne paie pas son loyer et ses charges aux échéances désignées sur le contrat de location ».

Quels conseils donnez-vous aux propriétaires pour éviter tous ces désagréments avant la signature d'un bail avec un locataire ? « Avant tout, le propriétaire doit s'assurer qu'il possède au titre de son assurance la garantie « Défense recours juridique ». Il faut également être très vigilant dans le choix du locataire, analyser tous les documents présentés. Il faut prendre systématiquement une caution, une personne physique qui s'engage à payer les dettes locatives du locataire (loyer, charges, frais de remise en état) ».

3 février



L'UNPI 65 a tenu son assemblée générale en présence de Jean Ferrando trésorier de l'UNPI, président de l'UNPI 47 et de la Nouvelle Aquitaine.

L'occasion de faire un point avec la présidente, Denise Pons.

Comment se porte l'UNPI 65 ?

Très bien, puisque 150 personnes étaient présentes à l'assemblée générale, et puisque le nombre est toujours en augmentation. À mon arrivée à la présidence, nous étions 300 et quelques ; aujourd'hui nous sommes 618.

Cela doit vous réjouir, non ?

Oui et non. Car si le nombre d'adhérents augmente autant, c'est que de plus en plus de personnes ont besoin de nos services. Les bailleurs doivent de plus en plus faire

face à des difficultés pour recouvrer les loyers. La France souffre, cela se ressent à notre niveau. La propriété immobilière ne serait donc pas au mieux dans le département ? Je vous donne un exemple. Pendant trois ans, une agence spécialisée de Bègles a travaillé, à la demande du département, dans le cadre de l'observatoire départemental et partenarial privé. Il en est ressorti qu'il y a 14 000 logements libres dans un des départements les plus vieillissants de France. Après les départs en maison de retraite ou après les décès, ce sont autant de logements vacants que les héritiers ont beaucoup de mal à vendre, en raison du contexte économique des Hautes-Pyrénées.

UNPI 65 / 7, rue Paul-Bert à Tarbes
05 62 34 76 31.

3 février



L'UNPI 69 toujours offensive contre les mesures fiscales

Béatrice Vessiller, Michel Le Faou, Victor-John Vial-Voiron, Denis Broliquier et Gérard Forcheron et les adhérents étaient présents dans les locaux de la rue Grenette (Lyon 2^e), siège de l'UNPI 69 & Rhône-Alpes. Le président Victor-John Vial-Voiron a profité de la traditionnelle cérémonie des vœux pour asséner quelques vérités, dont la récurrente valorisation de « la pierre plutôt que la bourse. Face aux boursicoteurs, opposons l'économie du réel ». Et d'évoquer l'importance d'investir dans l'immobilier, que ce soit de l'achat ou de la rénovation : « Ces investissements sont utiles et indispensables pour l'économie de notre pays ». Parmi les souhaits de l'UNPI, relevons la fin espérée de l'ISF, « qui disparaît pour tous, sauf pour les propriétaires, avec sa mutation en IFI qui cible uniquement les actifs immobiliers », mais aussi la levée immédiate de l'hypothèque et non plus deux ans après le remboursement intégral du crédit : « Aujourd'hui, si vous souhaitez anticiper la levée de l'hypothèque, vous devrez vous acquitter de 0,3 % du montant total de la somme empruntée. Où est le bon sens ? ».

Attentifs aux propos du président, les élus présents ont réaffirmé le rôle de phare et d'observatoire joué par l'UNPI. Pour le maire du 2^e arrondissement, Denis Broliquier,

« on a plus que jamais besoin de la voix et de la technicité de l'UNPI. N'oublions pas que tous les métiers de la construction sont créateurs de valeurs, de richesses ». Michel Le Faou, vice-président de la Métropole de Lyon, en charge de l'urbanisme, de l'habitat et du cadre de vie, annonçait l'aboutissement du PLU-H pour la fin 2018 : « Ce PLU-H, le plus conséquent de France, intégrera un volet habitat. Je rappelle qu'en 2017, 3700 logements autorisés ont été recensés sur le périmètre de la ville de Lyon. Le PLU-H va répondre à la pression démographique, à une volonté de développement économique et à une logique de cohésion territoriale ».

13 février



Depuis avril 2017, le public est accueilli aux permanences assurées au local de l'UNPI, place Jules-Ferry. Le but de cette association, rappelle Fatima da Silva, la personne qui assure ces permanences, « c'est informer et aider dans leur questionnement les propriétaires bailleurs et les copropriétaires. »

L'UNPI 76 propose notamment des ventes d'imprimés : « Des imprimés juridiquement fiables et nécessaires à la gestion immobilière comme les baux d'habitation, commerciaux ou destinés aux garages, les états des lieux d'entrée et de sortie, les actes de caution et les quittances de loyers ».

M^{me} Da Silva souligne l'importance de ces imprimés en rappelant que des baux ou des états des lieux trop succincts, incomplets et imprécis sont à l'origine de bien des litiges.

L'UNPI Le Havre propose également des réunions ouvertes à tous sur diverses thématiques. La dernière a porté sur le bail commercial (renouvellement, résiliation, impayés de loyers). Animée par un spécialiste de la question, cette réunion publique a eu lieu le mardi 20 février à 17 h aux Gens de Mer. Au même endroit, des réunions consacrées aux assemblées générales de copropriétés et à l'état des lieux se dérouleront les 19 avril et 28 juin.

Permanences au 41 place Jules-Ferry les mardis et jeudis de 10 h 15 à 12 h 30 et de 14 h à 16 h 30. Tél. 06 42 43 14 81. unpilehavre@orange.fr www.76.lehavre.unpi.org