

La revue de 25 millions de propriétaires

LE Propriétaire immobilier



**N'hésitez pas à vous lancer
dans l'immobilier** p. 9



Le projet de loi Duflot p. 10



**Occupant indigne :
quels risques pour
les propriétaires ?** p. 24

UNPI
UNION NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

N° 465 – 3,50 €
JUILLET/AOÛT 2013

ISSN : 2102-0728

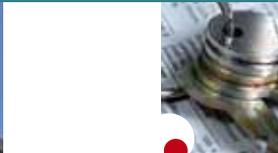
DOSSIER

Colocation

MODE D'EMPLOI

Garantie des loyers impayés

Garantir les Revenus Locatifs, c'est notre métier.



SACAPP, société de courtage inscrite à l'ORIAS sous le numéro 07 000 150 www.orias.fr est mandataire de Compagnies & Mutuelles d'Assurances.



Depuis 18 ans, SACAPP propose des solutions adaptées pour les investisseurs immobiliers pour garantir leurs revenus locatifs en cas d'impayés.

Valider un dossier locataire
Devis et souscription en ligne
www.glisacapp.com



SACAPP - 39 rue Fessart - 92772 Boulogne Billancourt Cedex - T : 01 41 86 06 26 - F : 01 41 86 06 10

* Garantie des Risques Locatifs. La GRL est un dispositif conçu par Action Logement et l'État, la Marque GRL est une marque déposée par l'APAGL.

Nathalie Minier 06 70 49 03 99

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS !

L'IMMOBILIER est pour vous synonyme de SÉCURITÉ sur le long terme et de REVENUS ÉLEVÉS

Mais la GESTION devenant de plus en plus difficile, vous pouvez être amené à VENDRE un bien.

Or, vous restez toujours attaché à la pierre au moment où la Bourse est fragile. Aussi, la solution de rechange efficace, aux multiples possibilités, existe depuis 40 ans avec **LES SCPI** : « L'IMMOBILIER SANS SOUCIS »

Elles sont devenues un acteur majeur dans la diversification du patrimoine grâce à leur ancienneté et à leurs nombreuses qualités incontestables et plébiscitées :

- ▶ REVENUS TRIMESTRIELS élevés de 5,20 à 5,50%/an environ évoluant (loyers commerciaux nets se revalorisant)
- ▶ Souplesse de souscription, au comptant, à crédit amortissable ou in fine, en assurance-vie
- ▶ Choix et diversité des supports : immobilier de commerces, de bureaux ou d'habitation
- ▶ Qualité de la gestion, de l'information trimestrielle et des contrôles de l'AMF (ex COB)
- ▶ Large choix des formules de souscription aux multiples objectifs :
 - PATRIMONIAUX (percevoir des revenus trimestriels réguliers, capitaliser, retraite, succession...)
 - FISCAUX (économies importantes d'impôts, de CSG et d'ISF), donations fiscales, démembrement.



INFORMATIONS SANS ENGAGEMENT - DISCRÉTION ASSURÉE - DOCUMENTATION COMPLÈTE

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

FP FRUCTUS PATRIMOINE

51, RUE DE LA CITADELLE 91210 DRAVEIL
TÉL : 01 69 03 77 42 – PORT : 06 17 98 56 43

CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE INDÉPENDANT DEPUIS 1971
jfgareton@wanadoo.fr

R.C.S EVRY 442 492 831 ORIAS : 07024307 CIF : F308

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

UNIFI OCTOBRE 12

Le chaud et le froid



© Julien Bernhamou

Jean Perrin, président de l'UNPI

Les pouvoirs publics soufflent le chaud et le froid sur les propriétaires.

Chaud : le Président de la République a annoncé le 16 mai une réduction de 30 ans à 22 ans du délai d'exonération des plus-values immobilières avec restauration d'un abattement de 5 % par an. C'est une mesure que j'avais proposée lors de ma rencontre en mai avec le secrétaire général adjoint de l'Élysée. Je me réjouis donc que nous ayons, sur ce point, été entendus. J'approuve pleinement cette annonce qui devrait s'appliquer à compter de la rentrée, car elle contribuera à réparer les dégâts de la réforme précédente qui avait bloqué le marché.

Froid : le projet de loi ALUR, pour l'accès au logement et un urbanisme réformé, préparé par Cécile Duflot

comporte un ensemble de mesures gravement dommageables à l'équilibre des rapports locatifs. En l'état, l'UNPI dit non au projet de loi Duflot. Les représentants des propriétaires réunis en assemblée le 19 juin se sont unanimement prononcés pour demander le retrait de ce texte. Ce projet de loi fait le choix partisan de favoriser les locataires. Les exemples en sont multiples : fixation d'un loyer plafond, action en diminution du loyer, pénalité à l'encontre du bailleur qui ne restitue pas le dépôt de garantie, réduction à un mois du préavis du congé pour le locataire en zone tendue, etc. Le dispositif envisagé pour encadrer des loyers est d'une complexité extrême. De plus, le projet supprime toute liberté contractuelle en imposant un bail type. Il englobe par ailleurs les locations meublées dans le régime de la loi de 1989. Nous redisons également notre opposition à un système de garantie universelle des risques locatifs. Ce projet souffre de deux défauts majeurs : c'est une bombe sur le plan financier et cela va contribuer à déresponsabiliser les locataires. De surcroît, cette avalanche de nouvelles dispositions (plus de 200 pages de règles nouvelles !) va directement à l'encontre du prétendu choc de simplification annoncé par François Hollande. Je vous invite à soutenir l'action de l'UNPI en signant notre pétition en ligne sur le site www.unpi.org.

Bref, tout est fait pour provoquer la disparition des investisseurs dans le logement privé. Le Gouvernement fait le choix d'opposer les Français en cristallisant les oppositions entre bailleurs et locataires. Une fois de plus, en voulant protéger les locataires en place, il va rendre plus difficile l'accès au logement de ceux qui en sont dépourvus. Les résultats ne seront pas longs à se manifester : la chute de la construction va se poursuivre ainsi que la réduction de l'offre locative à loyers accessibles. Alors que le Gouvernement s'accroche à l'objectif chimérique de 500 000 constructions par an, cette nouvelle loi va contribuer à faire baisser encore le volume de la construction que l'on estime au maximum à 250 000, avec près de 100 000 emplois perdus. Résultat garanti : l'année 2013 va se terminer par un nouveau record à la baisse du volume de constructions et de l'offre locative.

À trop se caler sur la météo pour ses annonces, le Gouvernement prend le risque de susciter des orages violents...

L'UNPI et les médias **4**Brèves **7**L'UNPI en action **9**

N'hésitez pas à vous lancer dans l'immobilier!

Le projet de loi Duflot **10**Le dossier de l'UNPI **14**

Colocation : mode d'emploi

Décryptages **19**

Les aides au logement : comment s'y retrouver ?

Occupant indigne : quels risques pour les propriétaires ?

Dispositif Borloo ancien : intérêt financier

Tribune libre **31**

Maintenir la qualité avec « GISELE »

Contribution à la mise en chantier d'un statut de bailleur : la voie fiscale

Questions/réponses **34**

Échéance d'un bail à durée réduite

Travaux urgents entrepris par le syndic ou par un copropriétaire

Indices **36**

Le tableau de bord du propriétaire

Petites annonces **39**

25 millions de propriétaires

Cher(ère) abonné(e), dès septembre prochain, votre revue change de titre : « 25 millions de propriétaires », la revue des propriétaires immobiliers. Il s'agit, par là, de marquer notre force et notre représentativité.

26 juin



Réduction des frais d'agences, encadrement des loyers, lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil : certaines des mesures envisagées par le gouvernement ont fait bondir les professionnels de l'immobilier qui estiment qu'elles menacent le modèle économique du secteur et qu'elles ne résolvent en rien la pénurie de logements.

Le dispositif d'encadrement de loyer en vigueur sera durci dans les « zones tendues » où l'accès aux logements est difficile, afin de limiter les augmentations abusives de loyer au moment de la signature d'un nouveau bail. La plupart des propriétaires ne possède qu'un logement qu'ils ont acquis, souvent à crédit, pour s'assurer un complément de revenus en vue de la retraite, l'UNPI demande « le retrait pur et simple » du texte, qui aurait « de graves conséquences pour l'emploi ».

27 juin



Contre la loi Duflot, la fronde s'organise

Jean Perrin s'alarme du déséquilibre que va entraîner la loi Duflot dans les rapports entre bailleurs et locataires : « Plus personne ne voudra louer. Le nouveau mode de fixation des loyers et les charges accrues vont raréfier les investisseurs et augmenter la pénurie chronique de logements ».

27 juin



Reprises du Communiqué UNPI sur les sites de FrancetvInfo

• Le projet de loi présenté par Cécile Duflot vise notamment à renforcer les droits des locataires. Au détriment de ceux des propriétaires. « La complexité extrême des nouveaux rapports

locatifs, notamment concernant le mode de fixation des loyers, et la suppression de toute liberté contractuelle, provoqueront la disparition des investisseurs dans le secteur locatif privé », juge l'UNPI qui n'hésite pas à qualifier la garantie des risques locatifs de « véritable bombe sur le plan financier ».

• Le mode de fixation des loyers « trop complexe ». Ils ont choisi d'appeler leur mouvement « les citrons pressés ». Les propriétaires regroupés au sein de l'UNPI ne décollèrent pas. « Non au projet de loi Duflot ! ».

27 juin

Le Monde

« Entre l'encadrement des loyers, la garantie des risques locatifs, etc., le projet de loi Duflot va déséquilibrer un peu plus un rapport de forces qui est clairement à l'avantage des locataires. Si en Île-de-France, le marché est tendu, ce n'est pas le cas dans beaucoup de régions, où les bailleurs font face à toujours plus de contraintes pour une maigre rentabilité », déplore le président de l'UNPI. L'entrée dans les lieux : avant d'emménager, il faut montrer patte blanche. Il faut dire qu'aucun texte n'encadre le montant des ressources nécessaires. « Et vous, accepteriez-vous de louer votre bien les yeux fermés sans être rassuré sur les locataires ? », s'interroge Jean Perrin. Et de souligner : « Le projet de loi Duflot prévoit des pénalités de 10 % en cas de retard. Mais pourquoi les locataires ne sont pas pénalisés lorsqu'ils paient leur loyer en retard ? Et puis, ils peuvent solliciter des commissions de conciliation. »

26 juin



Au sujet de la GUL, le président de l'UNPI estime qu'on ne peut pas obliger les propriétaires à s'engager dans un système d'assurances.

Au sujet de l'encadrement des loyers, Jean Perrin déclare : « Alors que les rendements de l'immobilier locatif atteignent 3 à 4 % net dans les grandes villes, cette contrainte enlève définitivement tout intérêt à investir dans la pierre ».

19 juin

Communiqué de presse UNPI

NON au projet de loi DUFLOT !

Les représentants de l'ensemble des propriétaires de France, réunis en assemblée générale le 19 juin, s'élèvent et protestent contre les mesures prévues dans le projet de loi ALUR (Pour l'accès au logement et un urbanisme rénové).

L'adoption de cette loi aurait de graves conséquences pour l'emploi et plus généralement sur le plan économique, notamment dans le secteur de l'immobilier, déjà largement touché à l'heure actuelle.

La complexité extrême des nouveaux rapports locatifs, notamment concernant le mode de fixation des loyers, et la suppression de toute liberté contractuelle, provoquera la disparition des investisseurs dans le secteur locatif privé.

Les représentants des propriétaires font part de leur opposition à toute garantie universelle des risques locatifs, véritable bombe sur le plan financier, et facteur majeur de déresponsabilisation des acteurs. En l'état, les propriétaires demandent le retrait pur et simple du projet de loi Duflot.

23 juin

Le Journal du Dimanche

La guerre des loyers est ouverte

Le projet de loi présenté le 26 juin prévoit que les prix n'excèdent pas plus de 20 % du loyer médian. Les contrats de location mentionneront le prix plafond. « Une usine à gaz qui va multiplier les contentieux et diminuer l'offre locative », affirme le président de l'UNPI.

20 juin



Jean-Jacques Bourdin recevait le président de l'UNPI qui s'élève contre la loi Duflot, qu'il qualifie de « loi pour les locataires » qui va désinviter les propriétaires à investir. L'UNPI demande le retrait du texte : « une catastrophe économique », pour les propriétaires, qui estiment que la garantie universelle des risques locatifs entraînera la multiplication des impayés.

« D'une manière générale », estime Jean Perrin, « les logements sont corrects. Hors des grandes métropoles, les propriétaires s'arrangent pour avoir de bons logements. Au lieu de sanctionner la terre entière, on ferait mieux de trouver des incitations, inciter les propriétaires à investir, à faire dégager les hauts revenus des logements publics. La sanction va renforcer les difficultés ». Sur le plafonnement des frais d'agences pour les locataires : « Si l'on plafonne ce que doivent régler les locataires, ils vont le faire payer par les propriétaires. Demain, c'est l'investissement qui va en pâtir, et l'offre locative, notamment les plus modestes ».

À propos de la garantie universelle des loyers : « On dit aux propriétaires "si vous voulez être payés, vous n'avez qu'à payer votre loyer vous-même", car le fond sera alimenté par les propriétaires qui payeront l'assurance. Donc ils devront en plus entretenir une structure pour l'assurance. Cette mesure désresponsabilise les locataires. Il ne faut surtout pas s'engager dans cette voie ». Et de conclure : « Le projet de loi sur le logement est un projet de loi pour les locataires. Toutes les dispositions prises n'ont fait que bloquer le marché ».

REPRISES DU COMMUNIQUÉ

26 juin



Interview de Jean Perrin



« L'UNPI reproche au texte la complexité extrême du mode de fixation des loyers ».

25 juin



JT de 20 h

Yves Brunswick, président de l'UNPI Boulogne (92) « L'encadrement des loyers aura pour conséquence moins de logements bien entretenus, le propriétaire va ralentir le rythme des travaux dans ses logements ».

21 juin

LE FIGARO

Le projet de loi Duflot pèsera sur les propriétaires

19 juin



La loi Duflot va faire fuir les investisseurs

« La complexité extrême des nouveaux rapports locatifs provoquera la disparition des investisseurs dans le secteur locatif privé », déclare le président de l'UNPI.

Le 42^{ème} Congrès international de

l'UIPI (Union Internationale de la Propriété Immobilière), présidé par Stratos Paradias, et ayant pour vice-présidente France Bauvin, se tiendra à Lisbonne le 20 septembre prochain.

À l'occasion de son 90^{ème} anniversaire et du 125^{ème} anniversaire de l'ALP (Association portugaise des propriétaires d'immeubles), le conférencier d'honneur Nouriel Roubini, célèbre économiste, interviendra sur le thème : « Crise financière et immobilière ».

Inscriptions sur :

http://lisboncongress2013.alp.pt/?page_id=34

12 juin



La loi Duflot est une loi anti-logement

Encadrement des frais des agences immobilières - Interview de Jean Perrin : « Les frais sont très lourds aussi à payer pour les propriétaires quand ils ont un appartement à louer, d'autant que maintenant le turn-over est plus rapide donc c'est assez répétitif », a-t-il assuré, avant de critiquer plus fortement encore la proposition de la ministre écologiste. « C'est une loi anti-logement. Il suffit de regarder les statistiques : si madame Duflot voulait être moins doctrinaire et plus objective... cette année en 2013, il n'y aura que 250 000 logements construits en France,

- ❑ ACTUALITE
- ❑ QUI SOMMES-NOUS ?
- ❑ ANNUAIRE UNPI
- ❑ SERVICES UNPI & CHAMBRES
- ❑ VOUS INSCRIRE
- ❑ NOS PARTENAIRES
- ❑ LE PROPRIETAIRE IMMOBILIER

Présentation du mensuel
 Consulter les articles

- ❑ ADHERER
- ❑ ESPACE PRESSE
- ❑ ARCHIVES

S'identifier

E-mail

Mot de passe

[Mot de passe oublié ?](#)

RETROUVEZ NOS ARTICLES ARCHIVÉS SUR

www.unpi.org

SEULS LES ABONNÉS ONT ACCÈS
 À LA VERSION INTÉGRALE DES ARTICLES
 en entrant un code, valable un mois.

Votre code pour JUILLET/AOÛT :
M4TU19

Pour consulter les articles du « Propriétaire Immobilier » vous devez disposer du dernier mot de passe paru dans la revue du mois.

Thématiques
Baux d'habitation
Locations meublées / saisonnières
Baux commerciaux
Copropriété
Vente
Fiscalité
Famille et patrimoine
Développement durable
Urbanisme
Assurances et agents immobiliers
Normes et diagnostics immobiliers
Construction / Techniques du bâtiment
La propriété en Europe
Observatoire des loyers

18 juin

Communiqué de presse UNPI

La réforme annoncée des plus-values immobilières est très positive !

Le président de l'UNPI, Jean Perrin, se réjouit de la mesure annoncée par le président de la République le 16 juin concernant les plus-values immobilières.

Il s'agit de ramener le délai d'exonération de 30 à 22 ans, avec un abattement linéaire de 5 % par an au-delà de la deuxième année. Cette mesure concernera tous les biens immobiliers (hors résidence principale) et pas seulement les résidences secondaires.

Elle réparera les dégâts de la précédente réforme qui a provoqué un blocage du marché, au détriment de tous, et une diminution très nette des recettes fiscales, à la fois de l'Etat (plus-values) et des collectivités territoriales (droits d'enregistrement).

Cette mesure était la première proposée par Jean Perrin à Nicolas Revel, secrétaire général adjoint de l'Elysée, lors de son rendez-vous le 23 mai dernier. Le président de la République a compris le bien fondé des demandes de l'UNPI et nous souhaitons la poursuite de ces réformes avec écoute et pragmatisme.

ce sera l'année la plus faible en constructions depuis la guerre ! »

12 juin

LE FIGARO

Les agents immobiliers rejettent la caricature

Cécile Dufлот s'est attaquée aux honoraires pratiqués lors de la signature des contrats de location par les agences immobilières.

Le texte est jugé contre-productif par les professionnels du secteur.

« Les investisseurs sont dégoûtés, écœurés, c'est ce que le gouvernement réussit à faire en parlant réquisitions, blocage des loyers, transfert des honoraires... », s'agace le président de l'UNPI.

27 juin

Le Journal du Dimanche

Réformer la taxation des plus-values immobilières

Le président de l'UNPI, s'en réjouit, assurant « avoir été entendu ». « Le gouvernement commence à réaliser le principe de réalité », commente-t-il. Fin mai, Jean Perrin a été reçu par le secrétaire général adjoint à l'Elysée, Nicolas Revel. Celui qui pilote l'une des principales associations françaises de propriétaires a alors demandé de faire « un geste » après « les dangereuses propositions de Cécile Dufлот ». La seule annonce faite par François Hollande, invité de l'émission Capital sur M6, concernait justement l'une des requêtes du président de l'UNPI : une réforme des taxations des plus-values immobilières plus favorable pour les résidences secondaires.

Pour relancer le marché de l'immobilier, le chef de l'Etat a proposé de revenir sur la hausse de la taxation des plus-values décidée en 2011. Concrètement, « on n'aura plus besoin d'attendre 30 ans pour être exonéré d'impôt » lors d'une cession immobilière, a annoncé François Hollande : « On va ramener ça à 22 ans, ce qui était le système précédent, et il y aura même un abattement exceptionnel pour l'année 2014 ». « J'aurais espéré qu'on puisse en bénéficier dès la quinzième année, mais j'ai été entendu sur un point. C'est déjà très bien », commente Jean Perrin. Le chef de l'Etat a précisé que la mesure sur l'exonération sera inscrite en loi de finances pour l'année prochaine dès 2014. « On pourrait même avoir une application dès le 1^{er} septembre », a-t-il précisé. Dans le cadre d'un plan de rigueur, le gouvernement Fillon avait décidé de relever ce délai à 30 ans. « À travers cette disposition sarkozyste, qui devait rapporter à l'Etat deux milliards d'euros, le gouvernement de l'époque pensait que les gens allaient quand même continuer à vendre », rappelle Jean Perrin.

« En fait, cela a créé un blocage dramatique, personne n'a vendu et même, les collectivités locales ont perdu de l'argent à cause de la baisse des droits de mutation (ce sont les droits que l'acheteur d'un bien paye aux impôts) », estime le président de l'UNPI.

19 juin

le nouvel Observateur

Taxation des plus-values immobilières : pourquoi François Hollande fait marche arrière ?

« Cette mesure réparera les dégâts de la précédente réforme qui a provoqué un blocage du marché, au détriment de tous, et une diminution très nette des recettes fiscales, à la fois de l'Etat et des collectivités territoriales droits d'enregistrement », espère Jean Perrin.

PRESSE RÉGIONALE

22 mai



Nice : les loyers vont baisser de 5 à 10 %

Ici comme dans de nombreuses autres grandes villes françaises, les propriétaires ont de plus en plus de mal à trouver des locataires. Le marché locatif à Nice commence à ressentir les effets de la crise et de la baisse du pouvoir d'achat des particuliers. « On revoit des panneaux "À louer" fleurir, parfois côte à côte, dans le même immeuble, pour des biens situés en centre-ville », constate Alain Malaussena, président de l'UNPI 06. Conséquence immédiate de cette escalade de contraintes financières et de la montée du chômage, des propriétaires se décident à casser les prix. « Moi-même, j'ai diminué le montant du loyer de 750 à 700 € hors charges pour un deux pièces refait à neuf dans le centre. Avant, à chaque changement d'occupant, je pouvais l'augmenter un peu », explique le président des propriétaires des Alpes-Maritimes.

Copropriété

Copropriétés en difficulté : ce qui se passe dans quatre pays d'Europe

Comment l'Allemagne, l'Espagne, l'Italie et le Royaume-Uni traitent-ils leurs copropriétés en difficulté ? C'est ce que révèle une note élaborée, à la demande d'un sénateur, par la division de Législation comparée de la direction de l'Initiative parlementaire et des délégations. Dans la mesure où le concept de « copropriété en difficulté » est sans équivalent à l'étranger, l'étude s'est attaché à trouver, dans les législations de ces pays, les outils originaux qui pourraient utilement contribuer à résoudre les problèmes posés par ces copropriétés qui sont, pour le moment, restés sans solution dans notre pays. Il résulte de cette comparaison que si la multiplication des impayés (loyers et charges) se fait sentir dans plusieurs pays, les solutions pour y remédier relèvent soit d'une sanction des propriétaires qui ne font pas face à leurs obligations, soit du renforcement des obligations pesant sur le syndic, soit encore de mesures préventives destinées à assurer la conservation de l'immeuble dont ils possèdent une partie.

Note téléchargeable sur www.senat.fr/lc/lc236/lc236.pdf

Fiscalité

Investissement locatif : la France assignée pour discrimination fiscale

La Commission européenne a décidé d'assigner la France devant la Cour de Justice de l'Union européenne (UE), l'accusant de discrimination dans la fiscalité appliquée aux logements neufs. Elle reproche à la réglementation française permettant aux investissements dans des logements neufs de bénéficier d'un amortissement fiscal accéléré de ne pas étendre cet avantage aux investissements similaires effectués dans un pays étranger. Dans la pratique, estime la Commission, « *cela implique que les contribuables qui investissent dans des biens immeubles à l'étranger seraient davantage imposés que ceux qui investissent le même montant dans des biens immeubles situés en France* ». Cette assignation, qui fait suite à une mise en garde de février 2011 par laquelle la Commission demandait formellement à la France de prendre des mesures spécifiques afin de garantir le respect du droit de l'Union européenne (en l'espèce, la libre circulation des capitaux) concerne des dispositifs qui ne sont plus en vigueur (dispositifs Périssol, Besson, Robien et Borloo). L'objectif de la Commission est d'obtenir une jurisprudence claire sur la question, se réservant la possibilité, en fonction de la décision rendue par la Cour de Justice de l'UE, « *de voir s'il y a lieu de regarder les dispositifs Scellier et Duflot* ».

Incitation fiscale à l'investissement

Un décret précise le rôle des préfets dans le cadre du dispositif « Duflot »

La loi de finances pour 2013 a instauré le dispositif « Duflot » qui permet de bénéficier d'une réduction d'impôt en cas d'acquisition d'un logement neuf ou assimilé destiné à la location pendant au moins neuf ans (article 199 novovicies du Code général des impôts). Cependant, la loi a donné la possibilité aux préfets d'adapter ce dispositif aux circonstances locales. Certes, cette souplesse participe d'une volonté louable de territorialiser la politique du logement. D'un autre côté, elle met les investisseurs et promoteurs face à de nombreuses incertitudes. Comme prévu par la loi, le décret n°2013-517 du 19 juin 2013 a précisé les conditions dans lesquelles les préfets peuvent, d'une part, réduire les plafonds de loyer en fonction de particularités locales, d'autre part, accorder un agrément pour que le « Duflot » soit applicable dans une commune de la zone B2 (à titre transitoire, ce dispositif était applicable de plein droit en zone B2 jusqu'au 30 juin 2013). Dans les deux cas, les préfets doivent recueillir l'avis des comités régionaux de l'habitat. Les chambres de propriétaires UNPI feront leur maximum pour défendre, au sein de ces comités, l'intérêt des propriétaires bailleurs.

Amélioration du logement

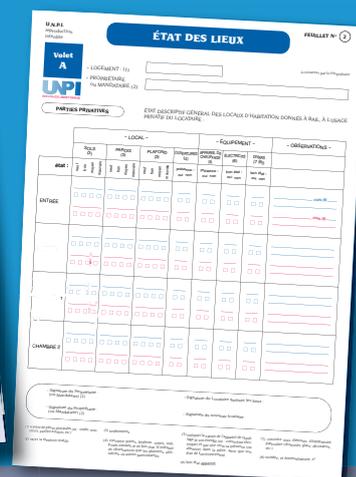
Aide aux travaux d'économie d'énergie : l'éco-conditionnalité en vigueur le 1^{er} juillet 2014

L'entrée en vigueur dans un an de l'éco-conditionnalité des aides publiques, qui constitue la mise en œuvre du second volet du Plan de rénovation énergétique de l'habitat, a été annoncée récemment par Cécile Duflot, ministre du Logement, et Delphine Batho, ministre de l'Écologie. En effet, en plus d'objectifs quantitatifs ambitieux (500 000 rénovations par an d'ici à 2017), le Plan de rénovation

énergétique de l'habitat poursuit aussi un objectif qualitatif : garantir que les travaux de rénovation qui seront réalisés soient de qualité et permettent de réaliser les économies d'énergie souhaitées. C'est pourquoi, à partir du 1^{er} juillet 2014, il sera obligatoire, pour pouvoir bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) et du crédit d'impôt développement durable (CIDD), de faire réaliser ses travaux de rénovation énergétique par des professionnels se prévalant des signes de qualité « *reconnu Grenelle de l'environnement* » (RGE). Actuellement, le nombre d'entreprises bénéficiant de la qualité RGE est estimé à 7 500, un chiffre qu'il faudra faire grimper jusqu'à 30 000 pour que les professionnels soient en mesure de réaliser 500 000 rénovations par an.

Des baux pour louer en toute sécurité

Les juristes de l'UNPI vous proposent des BAUX et IMPRIMÉS qui vous assurent une fiabilité de premier ordre.



**POUR COMMANDER
3 SOLUTIONS**

Connectez-vous sur notre site www.unpi.org
Rubrique Vente en ligne

OU contactez votre Chambre syndicale



OU remplissez le bon de commande ci-dessous

B O N D E C O M M A N D E

À nous retourner ACCOMPAGNÉ DE VOTRE RÈGLEMENT PAR CHÈQUE (à l'ordre de La Presse immobilière) :
La Presse immobilière – 11 quai Anatole France – 75007 PARIS

Référence	Désignation	À l'unité TTC		Jeu de 2 exemplaires TTC		Jeu de 3 exemplaires TTC		TOTAL
		Prix	Quantité	Prix	Quantité	Prix	Quantité	
K31	Dossier du propriétaire bailleur (comprenant 3 baux réf. 80, 1 état des lieux, 1 fiche pour candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)	14,00 €						
80	Bail de 3 ans ou plus (locaux vacants : location ou colocation)			7,00 €		10,00 €		
80-A	Avenant au bail référence 80 (à remplir en cas de départ d'un co-locataire)					3,00 €		
81	Bail de 1 an ou plus (locaux vacants)			7,00 €		10,00 €		
82	Bail de renouvellement 3 ans ou plus (locaux occupés)			7,00 €		10,00 €		
101	Bail de résidence secondaire (locaux nus)			7,00 €		10,00 €		
102	Bail professionnel			7,00 €		10,00 €		
103	Bail meublé + inventaire du mobilier			7,00 €		10,00 €		
104	Bail de garage (loué séparément d'une location d'habitation)			7,00 €		10,00 €		
105	Bail de location saisonnière avec état descriptif (système autocopiant)			7,00 €				
49	Bail commercial			10,00 €				
FR 01	Fiche pour candidat locataire	1,00 €						
47	Carnet de 100 quittances de loyer sans avis d'échéance	7,00 €						
EL	État des lieux (autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire)	5,00 €						
67	Liste des réparations locatives et des charges récupérables	2,00 €						

NOM

Prénom

Tél.

Adresse

Code postal

Ville

TOTAL ARTICLES

Frais de port si commande inférieure ou égale à 46 € : 1,90 €

Frais de port si commande supérieure à 46 € : 3,70 €

TOTAL

⁽¹⁾ La loi du 21 juillet 1994 prévoit que la personne se portant caution doit impérativement recevoir un exemplaire du bail

« N'hésitez pas à vous lancer dans l'immobilier ! »



Membre des « Jeunes Propriétaires » de l'UNPI et également vice-présidente de l'UNPI de Digne-les-Bains, Delphine Delfino, 34 ans, nous explique ce qui l'a conduite à se lancer dans immobilier et pourquoi les jeunes investisseurs devraient s'intéresser à ce secteur.

► *Qu'est-ce qui vous a incité à investir en immobilier ?*

Il y a quelques années, mon mari étant officier de l'Armée de l'air, nous avons cherché un moyen de compléter nos revenus lorsqu'il serait à la retraite. Nous avons donc choisi d'investir dans l'immobilier près de chez nous, à Sisteron.

► *Par quel achat avez-vous commencé ?*

Nous avons acquis en 2000 une vieille maison que nous avons transformée en trois appartements avec un garage. J'ai assuré la sélection des artisans, le suivi du chantier, puis la recherche des locataires et le contact avec la CAF.

Nous effectuons nous-mêmes l'entretien et les petits travaux. Cela permet d'avoir un contact avec les locataires, de les inciter à nous prévenir rapidement en cas de difficulté de paiement et de leur montrer que nous sommes... comme eux. Nous ne recherchons pas la spéculation mais à garder un contact humain avec les locataires.

► *Vous avez réitéré l'opération ?*

En 2002, nous avons acquis une ancienne maison de village que nous avons transformée en 5 appartements, avec réfection des planchers et de la toiture. À la demande expresse de l'ANAH, qui nous a accordé une subvention, nous avons aussi refait la façade et la cage d'escalier. Je reconnais que cela a facilité la location. Je remercie l'ANAH, qui a été de bon conseil.

► *Avez-vous conventionné ces logements ?*

Même si le conventionnement aurait permis d'aller au-delà du taux de 25 % de financement pour les travaux, nous avons choisi de l'éviter, pour conserver notre liberté de gestion des logements.

► *Achetez-vous dans des copropriétés ?*

Nous en avons fait l'expérience une fois. Mais nous avons réalisé, en voulant entamer les travaux, toutes les difficultés que cela posait avec le voisinage. Nous avons donc changé d'objectif : après avoir effectué un simple « rafraîchissement » de l'appartement, nous l'avons revendu un an plus tard. Nous ne souhaitons plus investir dans des copropriétés. Plus récemment, nous avons eu l'occasion d'acheter dans de bonnes conditions, car le vendeur était pressé de vendre, 5 studios qui étaient déjà loués à des locataires salariés d'entreprises proches, en mission pour quelques mois dans la région. Pour ces studios, que nous rénovons, nous avons choisi le régime de la location meublée saisonnière. Toutefois, ils seront sans doute les derniers achetés si les lois continuent à déséquilibrer les rapports entre bailleurs et locataires...

► *Quid des commerces ?*

Pour l'instant, nous n'avons pas acquis de locaux commerciaux, pour lesquels je ne connais pas la législation, mais nous avons acheté des garages. Cela permet d'avoir une bonne rentabilité, jusqu'à 10 % avec un loyer

trimestriel payé d'avance. Nous sommes aussi ouverts à d'autres investissements immobiliers comme des terrains agricoles.

► *Comment avez-vous rejoint le cercle des « Jeunes propriétaires » de l'UNPI ?*

Lorsque nous avons fait l'acquisition de la maison en 2002, le vendeur était aussi la présidente de l'UNPI 04. Ayant sympathisé, nous avons rejoint l'UNPI. Avec les Jeunes Propriétaires, nous nous retrouvons tous les deux ou trois mois. Notre objectif est de trouver de nouveaux adhérents, d'intégrer les jeunes dans les chambres et de favoriser les échanges.

► *Quel message souhaitez-vous transmettre aux jeunes ?*

N'hésitez pas à vous lancer dans l'immobilier ! Cette activité comporte de nombreux avantages ! Elle me permet de rester à la maison avec les enfants ; c'est un métier qui me permet de gagner de l'argent tout en restant libre. Et si vous avez peu d'argent, la banque vous le prête. Il suffit d'un apport de 10 à 15 000 €. On peut commencer avec 35 000 à 45 000 €, ce qui est le prix d'un studio dans notre région. Avant toute acquisition, pensez à consulter votre chambre de propriétaires UNPI pour y trouver de bons conseils et cibler les besoins du marché locatif de votre ville.

Rejoignez les « Jeunes Propriétaires »
contact@unpilarochelle.org

05 46 41 54 55

Le projet de loi DUFLOT



Le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové « Alur », qui a été présenté au Conseil des ministres le 26 juin, sera examiné en séance publique à l'Assemblée nationale à compter du 9 septembre 2013, pour une entrée en application prévue fin 2013 ou début 2014. Commentaires...

Nous commentons succinctement les principales dispositions pouvant intéresser les bailleurs et les copropriétaires, sachant que le projet de loi est très ambitieux, car comportant également de nombreuses dispositions relatives à l'hébergement des personnes sans domicile, au droit au logement opposable (DALO), à la lutte contre l'habitat indigne, à la création de sociétés coopératives d'habitat participatif et de sociétés d'autopromotion, à l'administration provisoire des copropriétés, aux organismes HLM... et un volet relatif à l'urbanisme.

Nous reviendrons sur ces autres dispositions ultérieurement.

De façon générale, le projet de loi « Alur » se caractérise par une complexité et une rigidité extrêmes qui renforceront durablement le blocage actuel du marché de la location et de l'accession. Plus précisément, il est clair que

la possibilité de remettre en cause le montant du loyer dans les zones tendues, aussi bien à l'entrée dans les lieux que lors du renouvellement du bail, fera fuir les investisseurs. Précisons que le projet de loi est susceptible d'évoluer notablement, au gré de la navette parlementaire.

Rapports locatifs

La loi du 6 juillet 1989 fait l'objet d'une réforme importante dans le chapitre I du texte.

Le bail

Un bail type sera imposé, avec notamment l'indication obligatoire de la nature et du montant des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat ou depuis le dernier renouvellement, du loyer médian de référence majoré dans les zones tendues, du montant du dernier loyer acquitté par le dernier locataire. Un modèle type d'état des lieux sera également imposé, avec possibilité pour le locataire de demander à le compléter pendant une semaine à compter de son établissement.

Les pénalités contractuelles seront interdites dans le bail.

Les frais d'agence pour la mise en location devront être pris en charge exclusivement par le bailleur ; il n'y aura plus de partage possible avec le locataire, sauf pour la rédaction du bail et de l'état des lieux, et le montant des frais y afférents sera plafonné.

Le bailleur aura la possibilité de souscrire directement une assurance multirisque habitation aux frais du locataire, après mise en demeure de ce dernier.

La liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat locataire sera fixée par décret en Conseil d'État.

Le congé

Le congé du bailleur devra comporter une note d'information sur les recours du locataire (jointe au congé) ; le locataire pourra donner congé avec un délai de préavis réduit à un mois en zones tendues.

Il sera impossible (sauf relogement) de donner congé au locataire âgé de plus de 65 ans (au lieu de 70 aujourd'hui) et disposant de ressources inférieures à une fois et demie le SMIC, sauf si le bailleur est âgé de plus de 65 ans (au lieu de 60 aujourd'hui) ou dispose de ressources inférieures à une fois et demie le SMIC.

La compétence des commissions départementales de conciliation sera étendue aux congés, et aux litiges concernant les logements meublés constituant la résidence principale du locataire.

La possibilité pour le bailleur de conserver 20 % du dépôt de garantie jusqu'à l'arrêté annuel des comptes de l'immeuble en copropriété sera légalisée ; en l'absence de restitution dans les délais prévus du dépôt de garantie, le solde restant dû après arrêté des comptes sera majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel en principal par mois de retard.

La solidarité du colocataire prendra fin à la date de son congé, si le bailleur a agréé le nouveau colocataire ; à défaut d'accord du bailleur, elle prendra fin un an après la date d'effet du congé du colocataire sortant.

Le loyer

Des observatoires locaux de loyers seront mis en place dans les zones tendues.

Les zones tendues sont définies comme « les zones d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc rési-



© Ignatius Worcester

dentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social définies à l'article 232 du code général des impôts ».

(Ce texte est relatif à la taxe annuelle sur les logements vacants, dans les communes qui sont définies par décret).

Sur proposition de l'observatoire local des loyers, le préfet de département fixera chaque année, par secteur géographique et par type de logement, un loyer médian de référence, et des loyers médians de référence majorés et minorés.

Le loyer médian de référence majoré ne pourra être fixé à un montant supérieur au loyer médian de référence augmenté de 20 %. Dans les zones qui seront dotées d'un observatoire, le loyer des nouveaux baux sera fixé « librement »... mais dans la limite du loyer médian de référence majoré, en vigueur à la date de signature du contrat.

Le bailleur aura la possibilité d'appliquer au loyer de base « un complément de loyer exceptionnel »... « pour des logements présentant des caractéristiques, notamment de localisation ou de confort, le justifiant » ; le montant du loyer exceptionnel et les caractéristiques du logement le justifiant seront mentionnés au contrat de bail.

Dans les 3 mois de la signature du bail, le locataire disposera d'un recours pour contester le complément de loyer exceptionnel auprès de la commission départementale de conciliation et du juge.

Un décret d'application est prévu pour les modalités d'application de cet article.

Dans les autres zones non couvertes par un observatoire local des loyers, la fixation des loyers des nouveaux baux est libre.

La révision du loyer sera possible, même en l'absence de clause de révision dans le bail.

Mais les actions en révision de loyer seront prescrites au terme d'un an, et les autres actions après trois ans.

Le renouvellement du bail

Lors du renouvellement du bail, le locataire disposera d'une action possible en diminution de son loyer « s'il est supérieur au loyer médian de référence majoré ».

De même, une action sera ouverte pour le bailleur en réévaluation du loyer « dès lors

qu'il est inférieur au loyer médian de référence minoré ».

Ces actions seront limitées aux zones tendues couvertes par les observatoires, et soumises à un formalisme équivalent à celui actuellement prévu par l'article 17c) de la loi du 6 juillet 1989 : délai de 6 mois, indication d'un nouveau loyer, notification. Possibilité de saisir la commission de conciliation et le juge, étalement de la hausse.

Dans les zones non couvertes par les observatoires, il sera impossible, lors du renouvellement du bail, de réévaluer des loyers qui peuvent être très sous-évalués pour différentes raisons (occupation ancienne du locataire, bail initial conclu à un loyer préférentiel pour différentes raisons...). Cette mesure risque paradoxalement d'obliger les bailleurs à fixer le loyer initial à son plus haut niveau possible. La possibilité pour le Gouvernement de prendre un décret annuel d'encadrement des loyers sera maintenue dans les zones couvertes par les observatoires.

Les logements meublés

Pour les logements meublés constituant la résidence principale du locataire, ce sera la fin de la liberté.

« La résidence principale doit être entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le bénéficiaire ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation ».

Certaines dispositions de la loi seront applicables aux logements meublés résidence principale (l'état des lieux, le dossier de diagnostic technique, les clauses non écrites, la rémunération des intermédiaires, les obligations des parties, la prescription).

Par ailleurs, un inventaire et un état du mobilier seront obligatoires ; le dépôt de

garantie sera limité à 2 mois ; le bail type sera d'une durée minimale d'1 an, sauf pour les étudiants (9 mois) ; le congé du bailleur sera motivé, avec un délai de préavis de trois mois ; dans les zones tendues, il y aura la même réglementation des loyers que pour les locaux vides.

Prévention des expulsions

En ce qui concerne la prévention des expulsions, on notera que le commandement de payer devra mentionner la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement (FSL).

Il y aura par ailleurs une obligation pour les personnes morales (hors SCI familiales) de saisir la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX), au moins 2 mois avant l'assignation pour résiliation du bail en cas d'impayé (art. 10).

La garantie universelle des loyers

Telle que prévue dans le chapitre II du projet de loi, la garantie universelle des loyers a largement évolué.

La GUL s'appliquera aux contrats de location conclus à compter du 1^{er} janvier 2016, selon un cahier des charges dont les principes sont définis par la loi et qui s'appliqueront à la future « Agence de la garantie universelle des loyers », établissement public administratif de l'État qui sera créé.

Trois points majeurs méritent d'être soulignés. Il est prévu « l'instauration de seuils de déclenchement et de plafonds fondés d'une part sur la localisation du logement et sa catégorie et relatifs d'autre part au montant ou à la durée d'octroi de la garantie ». En clair, le Gouvernement, ayant pris conscience du risque de dérive financière, prévoit franchise et plafond. On quitte donc le registre d'une garantie vraiment universelle.

Propriétaires, soutenez l'action 
de l'UNPI face au projet de loi Duflot

Signez la pétition en ligne sur le site
www.unpi.org

Par ailleurs, indépendamment de contributions et subventions diverses (notamment du 1 % logement), le projet indique que l'Agence disposera des recettes fiscales affectées par la loi ; il est donc probable qu'une prochaine loi de finances (sans doute le projet de loi de finances pour 2014) créera un nouvel impôt assis sur les loyers et dû par les bailleurs. Certaines annonces font état d'une taxe de 2 %, récupérable à hauteur de 1 % auprès des locataires.

La solution assurantielle est donc écartée au profit de la création d'une nouvelle taxe. Enfin, cette future GUL se substituera au cautionnement qui peut être actuellement demandé au locataire.

Les bailleurs ne pourront donc plus demander la caution d'un tiers pour garantir les engagements de leurs locataires, mais garderont par contre le dépôt de garantie.

La réforme des professions immobilières

L'objectif poursuivi dans le chapitre III est de réguler ce secteur et de restaurer la confiance du public à l'égard des professionnels de l'immobilier. La formation professionnelle et le contrôle de la profession seront notamment renforcés.

Un code de déontologie sera fixé par décret en Conseil d'État.

Un « *Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières* » proposera au garde des sceaux les représentants qui siègeront dans les « *commissions régionales et interrégionales de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières* ».

Ces commissions régionales exerceront une action disciplinaire, allant de l'avertissement à l'interdiction définitive d'exercer.

Les décisions de la commission seront communiquées à la chambre de commerce et d'industrie qui a délivré la carte professionnelle (ce ne seront plus les préfetures qui le feront), et pourront être publiées dans des journaux. Ces décisions seront susceptibles de recours devant les tribunaux administratifs.

Un répertoire des personnes sanctionnées sera tenu.

Notons que la solution de l'ordre professionnel est écartée, puisque des représentants des cocontractants des professionnels siègeront notamment dans les commissions régionales. Les professionnels qui interviennent pour une location devront communiquer à l'observatoire

des loyers compétent des informations relatives au bail et à l'immeuble. Ils seront donc tenus de collaborer au bon fonctionnement des observatoires locaux en fournissant les loyers des locaux qu'ils gèrent.

La copropriété

Le titre II réalise une réforme très importante du droit de la copropriété.

L'immatriculation obligatoire des copropriétés du secteur résidentiel avec la fourniture de données concernant notamment la situation financière des immeubles privés à un opérateur de l'État.

Même si le but annoncé est de détecter plus en amont les copropriétés en difficulté, cette mesure apparaît comme une manifestation d'étatisation de tout un secteur du logement privé, et aboutirait à la création d'une énorme machine administrative (dont le financement n'est pas précisé), car il ne s'agira pas seulement de collecter des données techniques et financières d'un million de copropriétés, mais aussi de les analyser.

Le défaut d'immatriculation donnera lieu à une amende contre le syndic et à une astreinte.

Les annonces relatives à la vente d'un lot de copropriété

Les annonces immobilières devront indiquer que l'immeuble vendu est soumis au statut de la copropriété, et indiquer notamment « *le nombre de lots et le nombre de copropriétaires, le montant moyen annuel de la quote-part du budget prévisionnel de la copropriété payée par le vendeur calculé sur les deux exercices comptables précédant la publication de l'annonce...* ».

Quant aux promesses de vente, elles devront annexer un certain nombre de documents, comme le règlement de copropriété et ses actes modificatifs, les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et un certain nombre d'éléments figurant dans l'état daté.

Même si le but poursuivi d'amélioration de l'information de l'acquéreur est louable, ces mesures sont totalement irréalistes : une annonce de vente doit rester par définition courte, et quant aux documents qui devront être annexés aux promesses de vente, il est bien sûr impossible d'annexer stricto sensu le règlement de copropriété sauf à faire des promesses de vente de plusieurs centaines de pages. Il est par contre possible de prévoir que ces documents sont remis à l'acquéreur

(comme c'est le cas actuellement...).

L'ouverture obligatoire d'un compte séparé et les honoraires du syndic

Le syndic devra ouvrir sans dérogation possible un compte séparé.

Il ne pourra plus avancer de fonds au syndicat de copropriétaires. Cette mesure est bien sûr orthodoxe sur le plan juridique, mais méconnaît totalement la réalité de la gestion quotidienne : les copropriétés vont bientôt connaître les joies des coupures d'eau ou d'autres services parce que certains copropriétaires sont débiteurs de charges et que la facture est impayée.

Les honoraires seront fixés de façon forfaitaire, la liste des prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire étant fixée par décret.

Impossibilité de signer un acte de vente au profit d'un copropriétaire déjà débiteur dans l'immeuble

Le projet crée une procédure complexe visant à s'assurer que l'acquéreur n'est pas déjà copropriétaire dans l'immeuble et débiteur de charges. Après notification du notaire chargé de la vente au syndic, ce dernier devra attester que l'acquéreur, s'il est déjà copropriétaire dans l'immeuble, est à jour de ses charges.

À défaut de régularisation, le notaire notifiera aux parties l'impossibilité de conclure la vente et l'avant-contrat déjà signé sera considéré comme nul, aux torts de l'acquéreur.

Les règles de majorité

Elles seront fortement assouplies dans le but de favoriser les prises de décisions concernant de nombreux travaux.

Relèveront notamment de la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (la plus simple à obtenir, c'est-à-dire la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés), les travaux de conservation de l'immeuble, de mise en conformité des logements, les travaux obligatoires, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées et l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées. Relèveront de la majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires), et non plus de la double majorité qualifiée de l'article 26, tous les travaux de transformation ou d'amélioration, et tout ce qui concerne l'individualisation des contrats de fourniture d'eau.

25 millions de propriétaires

Les éditions de la Presse Immobilière

2 GUIDES THÉMATIQUES pour répondre à toutes vos questions



Chacun de ces guides est conçu sous forme de questions/réponses et recense les textes essentiels.

Les juristes et professionnels qui ont rédigé ces guides les ont conçus en pensant d'abord aux attentes des propriétaires privés.

Ces ouvrages tiennent compte des toutes dernières évolutions

législatives pour répondre aux difficultés et problèmes les plus divers rencontrés par les propriétaires et copropriétaires.

**POUR COMMANDER
CES GUIDES,
3 SOLUTIONS**

Connectez-vous sur www.unpi.org - RUBRIQUE *Vente en ligne*

ou contactez votre Chambre syndicale



ou remplissez le bon de commande ci-dessous

BON DE COMMANDE

À nous retourner ACCOMPAGNÉ DE VOTRE RÈGLEMENT PAR CHÈQUE (à l'ordre de La Presse immobilière) :
La Presse immobilière – 11 quai Anatole France – 75007 PARIS

NOM _____ PRÉNOM _____

ADRESSE _____

CODE POSTAL _____ VILLE _____

Merci de m'adresser :

- Le guide *Copropriété* **22 € x** _____ **exemplaire(s) =** _____ **€***

- Le guide *80 lettres* **22 € x** _____ **exemplaire(s) =** _____ **€***

- Le guide *Copropriété* + le guide *80 lettres* **40 € x** _____ **exemplaire(s) =** _____ **€***

(Gain de 4€)

* FRAIS DE PORT OFFERTS

Je joins à ce bulletin un chèque d'un montant de _____ **€**

Depuis quelques années, la colocation se développe et ne concerne plus seulement les étudiants : ce mode de location est dorénavant prisé par les personnes actives (jeunes salariés, familles monoparentales, personnes divorcées...) et les seniors qui souhaitent rompre la solitude et partager un grand logement plutôt que de vivre seuls dans un espace confiné.

Entre 5 et 10 % des logements sont loués en colocation, ces logements se situant essentiellement dans les villes étudiantes et dans les grandes villes où la demande est élevée.

Colocation : mode d'emploi



Les propriétaires sont généralement réticents à conclure ce type de location pour plusieurs raisons : sur-occupation entraînant un risque accru de troubles de voisinage et de détérioration du logement, forte rotation des occupants, gestion locative plus complexe, changements de colocataires non autorisés par le propriétaire...

Si ces problèmes peuvent survenir, cette formule séduit de plus en plus de propriétaires car il présente de multiples avantages : cumul des garanties (solidarité entre les colocataires, pluralité de cautions), plus de facilité pour louer un logement spacieux qui trouverait difficilement preneur en raison du montant du loyer ou encore pallier la vacance d'un logement situé dans une zone où l'offre dépasse la demande.

Sur le plan juridique, la colocation n'est régie par aucun texte spécifique.

Si la location est vide (cela concerne l'essentiel des colocations), c'est la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui s'applique. S'il s'agit d'une location meublée, celle-ci est régie par l'article L. 632-1 du Code de la construction et de l'habitation et par les dispositions du Code civil.

© Ingo Bartussek



© Robert Kneschke

En pratique, cette absence de réglementation spécifique à la colocation pose de nombreux problèmes.

Il convient donc de se montrer très prudent avant de se lancer dans la colocation. Outre les précautions habituelles à prendre avant de louer (vérifier la solvabilité des locataires et l'absence de clause interdisant la colocation dans le règlement de copropriété, demander des garanties financières suffisantes, etc.), il est tout d'abord recommandé d'adapter le nombre d'occupants à la taille du logement : qui dit sur-occupation, dit promiscuité et par là même risque de conflits. Ensuite, le bail doit être adapté à la colocation et contenir les clauses idoines. Enfin, il faut avoir conscience des spécificités de cette location pour prendre les mesures qui s'imposent.

Les mentions à faire figurer dans le bail

Il est impératif pour le bailleur de faire figurer dans le bail l'ensemble des colocataires et celui-ci devra être signé par chacun d'eux. Le bail devra être établi en autant d'exemplaires que de parties.

La clause de solidarité

Il convient de stipuler expressément la solidarité entre les colocataires par une clause claire et non ambiguë. Cette clause qui figure dans la majorité des contrats de location, permet au bailleur de réclamer à l'un des colocataires

(même à celui qui a donné congé) le paiement intégral des loyers et de ses accessoires. Celui qui a payé l'intégralité de ces sommes dispose alors d'une action récursoire contre les autres colocataires prévue à l'article 1213 du Code civil.

Il est conseillé d'étendre dans le bail la solidarité aux indemnités d'occupation car en l'absence d'une telle clause, le locataire sortant n'est pas tenu d'y participer (Cass., 3^{ème} civ., n° 03-10201, 5 mai 2004).

Grâce à la clause de solidarité figurant dans le bail, le colocataire qui donne congé reste tenu solidairement, vis-à-vis des autres colocataires, du loyer et des charges jusqu'à la fin du bail en cours (qu'il s'agisse d'un bail initial, reconduit tacitement ou renouvelé).

Par exemple, pour un bail conclu de janvier 2010 à janvier 2013, tacitement reconduit depuis, si l'un des colocataires donne congé en mai 2013, son engagement prendra fin en janvier 2016, c'est-à-dire au terme du bail en cours.

A contrario, si une clause de solidarité ne figure pas dans le bail, le colocataire qui délivre congé n'est engagé que jusqu'à son départ et n'est pas tenu des loyers et des charges pendant la période de préavis : « *ayant constaté que M^{me} X, cotitulaire du bail, avait délivré seule congé, alors que M. Y s'était maintenu dans les lieux en application du bail (...), et que le contrat ne comportait aucune clause de solidarité entre les locataires, la cour d'appel (...) en a exactement déduit que dès lors que le logement se trouvait occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur [en*

l'espèce, M. Y, l'autre titulaire du bail], M^{me} X n'était pas redevable des loyers et charges afférents à la période du préavis » (Cass., 3^{ème} civ., n° 08-17209, 28 octobre 2009).

CONSEIL

Il peut être utile de désigner dans le bail un colocataire mandataire commun qui sera chargé de collecter le loyer auprès des autres occupants et de le reverser ensuite au propriétaire.

La (ou les) caution(s)

Vous pouvez demander à chaque colocataire une ou plusieurs cautions auxquelles vous pourrez recourir en cas d'impayés de loyers ou de charges.

Il est recommandé de demander des cautions solidaires (et non simples), car en cas d'impayés vous pouvez poursuivre la caution de votre choix pour la totalité de la somme due. À l'image des colocataires qui sont tenus au paiement de l'intégralité du loyer en vertu de la clause de solidarité, la caution solidaire poursuivie par le propriétaire est également tenue au paiement de l'intégralité du loyer (à condition que le montant cautionné dans l'acte de caution corresponde à la totalité du loyer), quitte ensuite à ce qu'elle se retourne contre le colocataire défaillant pour être remboursée des sommes qu'elle a versées à sa place ou contre les autres cautions pour obtenir le remboursement à proportion de leur quote-part de loyer⁽¹⁾.

Même si un colocataire donne congé et quitte les lieux, sa caution continue à être engagée jusqu'à la fin du bail en cours au même titre que le colocataire cautionné (sauf clause contraire dans le bail).

À la demande de la caution, vous pouvez contractuellement limiter son engagement (par exemple pour un certain moment ou pour la partie du loyer due par le colocataire cautionné), mais dans ce cas vous disposez évidemment de moins de garanties.

(1) Article 2310 du Code civil.



© Picture-Factory

RAPPEL

Le cumul assurance loyers impayés / caution est interdit pour les locations vides, sauf si le logement est loué à un étudiant ou à un apprenti (article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989).

Le dépôt de garantie

Un dépôt de garantie dont le montant sera partagé entre les colocataires peut être exigé si le bail prévoit une disposition de cet ordre. Si son montant est librement fixé entre les parties s'agissant d'une location meublée, il ne peut excéder un mois de loyer en principal s'il s'agit d'une location vide.

En cas de congé d'un des colocataires, le dépôt de garantie n'a pas à être restitué totalement ou partiellement par le bailleur au locataire sortant : « *le dépôt garantissant l'exécution par le locataire de ses obligations, son remboursement suppose la restitution effective des lieux* » (Cass., 3^{ème} civ., n° 89-14827, 21 novembre 1990). Le dépôt de garantie n'a donc à être restitué qu'en cas de départ de tous les colocataires.

La question du remboursement partiel du dépôt de garantie lors du départ d'un colocataire n'intéressant que les colocataires, ils pourront trouver entre eux un arrangement, tel que le remboursement par le locataire entrant au locataire sortant de la quote-part du dépôt de garantie versée par ce dernier.

L'assurance

Parmi les obligations du locataire figure l'obligation « *de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire et d'en justifier lors de la remise des clés puis, chaque année, à la demande du bailleur* » (article 7-g de la loi du 6 juillet 1989).

Les locataires doivent donc justifier de la souscription d'une assurance lors de la remise des clefs, mais également chaque année à la demande du bailleur.

En réclamant tous les ans aux colocataires cette justification, vous pourrez ainsi vérifier que tous les colocataires figurent sur l'attestation et sont donc bien couverts. Il est de toute façon dans l'intérêt de chacun des colocataires de figurer dans le contrat d'assurance afin d'être couvert s'il est à l'origine d'un incendie, d'une explosion, d'un dégât des eaux, etc.

Si les locataires ne sont pas assurés, vous pourrez faire jouer la clause de résiliation de plein droit figurant dans le bail pour non souscription d'assurance. Il est à noter que cette clause résolutoire pour défaut d'assurance ne produit effet qu'un mois après un commandement délivré par huissier demeuré sans effet.

La sous-location

En pratique, il peut arriver qu'une personne non mentionnée dans le bail occupe les lieux. Cet occupant qui ne figure pas dans le bail est alors considéré soit comme un sous-locataire, soit comme une personne hébergée.

La plupart des baux interdisent les sous-locations. Si votre contrat de location comprend une telle clause, vous pouvez avertir votre locataire que s'il s'agit d'une sous-location, vous pouvez demander la résiliation du bail. Vous devrez par contre prouver qu'il s'agit bien d'une sous-location et donc que l'occupant sans titre verse une partie du loyer à votre locataire. En effet, un locataire peut valablement héberger des parents ou des proches pour des périodes brèves ou même pour une longue durée sans prévenir son bailleur si cet hébergement se fait gratuitement et si le locataire ne cesse pas d'occuper personnellement les lieux. Si vous n'arrivez pas à apporter la preuve d'un paiement, il vous faudra engager des discussions avec cet occupant pour faire établir un nouveau bail intégrant tous les occupants actuels ; pour cela, vous pourrez mettre en avant le fait qu'il est également dans l'intérêt de cet occupant sans droit ni titre d'être cotitulaire du bail, et ce, pour plusieurs raisons : par exemple, n'étant pas cotitulaire du bail, il devra quitter les lieux en cas de départ (ou de décès) du locataire ; en signant un nouveau bail, il bénéficiera d'un bail d'une durée minimum de trois ans et n'aura donc pas à se contenter de la durée restante du bail en cours

Le congé d'un colocataire

Le préavis

Comme tout locataire, un colocataire qui délivre congé doit respecter la durée de préavis (trois mois, voire un mois s'il rentre dans l'un des cas de figure définis à l'article 15-I de la loi de 1989). Le congé donné par un colocataire ne met pas fin au bail et les colocataires restants sont tenus de payer la totalité du loyer s'ils poursuivent le contrat de location. Rappelons que si le bail comporte une clause de solidarité, le colocataire sortant demeure solidaire, en cas d'impayés, du paiement de la totalité des loyers et des charges jusqu'à la fin du bail en cours.

Une réponse ministérielle (JO Sénat, n° 9426, 1^{er} janvier 2004, p. 29) précise qu'en présence d'une pluralité de locataires, la réduction de la durée du préavis dont l'un d'eux bénéficie ne profite à l'autre qu'en cas de communauté

de vie entre les colocataires (mariage, pacs ou concubinage).

Précisons toutefois que les juridictions du fond hésitent parfois à appliquer une telle rigueur et optent pour des solutions qui libèrent l'ensemble des locataires au terme du préavis réduit si l'un d'eux répond aux conditions légales.

Le changement de colocataire

En cas de départ d'un des colocataires, il est indispensable que le propriétaire donne son accord concernant le nouveau colocataire qui va le remplacer. Le propriétaire doit en effet pouvoir rencontrer celui-ci pour s'assurer qu'il lui convient et aussi vérifier la solvabilité de ce nouvel occupant. Il faudra donc inclure dans le bail une clause prévoyant l'accord du propriétaire en cas de changement de colocataire.

Chaque départ et arrivée d'un colocataire devra au minimum faire l'objet d'un **avenant au bail**⁽²⁾. Si cette solution est retenue, une visite sur place pour constater les éventuelles dégradations est conseillée.

Le bail peut aussi prévoir qu'à chaque départ d'un colocataire, un **nouveau bail** présentant les mêmes garanties pour le bailleur (cautions, dépôt de garantie, etc.) sera établi entre les nouvelles parties au contrat (le bailleur, les colocataires restants et le colocataire entrant) avec tout ce que cela implique : état des lieux de sortie, restitution du dépôt de garantie puis constitution d'un nouveau dépôt de garantie, nouvelle date de prise d'effet du bail, signa-

ture des cautions actuelles ou des nouvelles cautions, etc. En dehors de toute stipulation contractuelle, un nouveau bail peut aussi être établi dans ce cas de figure sur proposition du bailleur, en accord avec les locataires.

S'il est vrai qu'entreprendre ces démarches à chaque changement de colocataire peut s'avérer long et fastidieux, cette méthode permet de faire le point lors d'une entrée/sortie de colocataire(s), d'éviter les contestations et certaines déconvenues en fin de bail, notamment au regard de l'état des lieux : en l'absence d'état des lieux « intermédiaire », un locataire peut en effet se voir imputer des dégradations commises par un précédent locataire.

Les formes particulières de colocation et leurs spécificités

Le logement est occupé par des époux

- En application de l'article 1751 alinéa 1^{er} du Code civil⁽³⁾, même si le bail n'a été conclu qu'avec un époux, les deux époux sont réputés être titulaires du bail. Le congé du propriétaire (mais aussi les autres notifications, comme une offre de renouvellement) doit être délivré à chacun des deux époux. Ce principe de la double notification connaît toutefois une exception : en vertu de l'article 9-1 de la loi du 6 juillet 1989, si le locataire ne porte pas à la connaissance de son propriétaire l'existence de son conjoint, le bailleur doit seulement donner congé à son locataire, ce congé étant alors opposable de plein droit à son conjoint.

Résiliation du bail

Certains contrats de location prévoient la résiliation pure et simple du bail en cas de départ d'un colocataire. Seulement, cette hypothèse n'étant pas visée par l'article 4 g) de la loi du 6 juillet 1989 qui énumère les seuls cas de résiliation de plein droit du bail, la clause prévoyant la résiliation du bail en cas de départ d'un colocataire risque d'encourir la nullité. Quant à l'action en résiliation judiciaire du bail, celle-ci suppose des faits suffisamment graves et pouvant être prouvés pour prospérer.

Qu'en est-il du congé du bailleur ?

Le congé doit être notifié à tous les colocataires ; à défaut, il ne serait pas opposable aux locataires non destinataires. Si la Cour de cassation considère que « *la notification d'un congé à l'un des preneurs solidaires est opposable aux autres* » (Cass., 3^{ème} civ., n° 88-12676, 20 juillet 1989), d'autres juridictions jugent au contraire que la solidarité des preneurs stipulée dans le bail ne dispense pas le bailleur d'une double notification (CA Paris, 6^{ème} ch. C, 19 février 2008 « *Ndjebayi c/ SCI Laffer* »). Il est donc conseillé dans tous les cas d'adresser le congé à l'ensemble des colocataires.

Également, suivant le type de colocation, ce congé peut présenter certaines particularités (voir le paragraphe « *Les formes particulières de colocation et leurs spécificités* »).

(2) Se référer à l'avenant 80-A qui peut être commandé en page 8.

(3) « *Le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux est, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire, et même si le bail a été conclu avant le mariage, réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux.* »



Quant au congé délivré par un seul époux, il n'est valable qu'à son égard et ne peut pas avoir d'effet à l'égard de son conjoint, cotitulaire du droit au bail (Cass., 3^{ème} civ., n° 88-15813, 28 février 1990).

- Cette cotitularité automatique du bail attribuée au conjoint non signataire a une contrepartie : les deux époux sont solidairement tenus des dettes de loyers, même en l'absence d'une clause de solidarité figurant dans le bail (en effet, ces dettes sont considérées comme des dettes ménagères au sens de l'article 220 du Code civil). Par conséquent, si un époux peut délivrer congé et quitter les lieux, il reste solidairement tenu du paiement des loyers jusqu'à la dissolution du mariage (Cass., 1^{ère} civ., n° 90-18404, 13 octobre 1992).

Le logement est occupé par des personnes pacsées

- Les deux personnes qui ont conclu un Pacs doivent être signataires du bail pour être réputées titulaires du bail. En effet, à l'inverse du conjoint, le partenaire pacsé non signataire du bail n'est pas cotitulaire du bail. Par conséquent, soit le bail a été signé par les deux pacsés et dans ce cas le propriétaire devra délivrer congé à ces deux personnes, soit il n'a été signé que par une personne et le bailleur n'aura à délivrer congé qu'à cette dernière.

Comme pour les époux, l'article 9-1 de la loi de 1989 prévoit que les notifications faites

par le bailleur sont de plein droit opposables au partenaire lié au locataire par un Pacs si l'existence de ce partenaire n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur. Or, si ce texte se justifie pour les époux, il n'a aucun sens pour les partenaires de Pacs, ces derniers ne bénéficiant pas d'une cotitularité automatique du bail. Par prudence, nous conseillons toutefois d'adresser un congé (ou toute autre notification) aux deux partenaires de Pacs même si le bail n'a été signé que par l'un d'eux.

- En vertu de l'article 515-4 du Code civil, les partenaires d'un Pacs sont solidairement tenus des dettes de loyers. Un partenaire pacsé non signataire du bail est donc tenu d'une obligation de solidarité, sans pouvoir bénéficier de la cotitularité du bail.

- En cas d'abandon du domicile par le locataire, le contrat de location continue au profit du partenaire lié au locataire par un Pacs sans condition de durée. Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré au partenaire lié au locataire par un Pacs (article 14 de la loi de 1989).

Le logement est occupé par des concubins (de sexe différent ou de même sexe)

- À l'instar du partenaire pacsé, le concubin non signataire du bail n'est pas réputé cotitulaire du bail. De ce fait, il n'est pas solidairement tenu au paiement des loyers et charges.

- En cas d'abandon du domicile par le locataire, le bail continue au profit du concubin notoire s'il vivait avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon du domicile. Il en est de même lors du décès du locataire : le contrat de location est transféré au concubin notoire s'il vivait avec lui depuis au moins un an à la date du décès (article 14 de la loi de 1989).

Les baux de l'UNPI

Les baux vendus par les Chambres de Propriétaires et par l'UNPI sont parfaitement adaptés aux colocations. Ils intègrent l'ensemble des clauses développées précédemment (clause de solidarité étendue au paiement des indemnités d'occupation, caution solidaire, interdiction des sous-locations...) et abordent la question du départ d'un colocataire (choix entre un avenant au bail ou un nouveau bail, agrément du nouveau locataire et obligation de fournir une nouvelle caution, non restitution du dépôt de garantie...).

Connectez-vous sur www.unpi.org
rubrique Vente en ligne
(bail référence 80) ou
contactez votre Chambre syndicale

L'UNPI partenaire de
www.cocoonhome.com



NOUVEAU SERVICE

Achetez, Vendez, Louez, Communiquez, Gérez, Coocoonez !

Cocoonhome.com est le 1^{er} réseau social dédié à l'immobilier et à l'habitat qui permet d'échanger librement entre membres. Retrouvez sur ce site des annonces de location (plus de 500 000), des articles, selon votre profil (acheteur, bailleur, locataire ...).

Que vous soyez un propriétaire, un particulier, un notaire, une agence immobilière, un artisan, un expert en diagnostics immobiliers, l'objectif de Cocoonhome.com est de faciliter une mise en relation pour que les projets que vous partagez soient plus simples à réaliser ensemble.

Inscription gratuite sur <http://www.cocoonhome.com/fr/packs/choix>

Les aides au logement : comment s'y retrouver ?

Le maquis des aides au logement est épais ! Et les montants en jeu sont considérables : les caisses d'allocations familiales (CAF) versent des aides au logement à 6 millions de foyers. Elles ont versé 77 milliards d'euros d'aides en 2011. Comment s'y retrouver pour le bailleur ? Voici un tour d'horizon des différentes aides et quelques conseils pratiques pour gérer au mieux votre situation locative.

Les trois types d'aides au logement versées par la CAF ne sont pas cumulables. Elles sont accordées dans l'ordre de priorité suivant : APL, ALF et ALS. Toutes sont soumises à condition de ressources et attribuées pour la résidence principale uniquement. Elles peuvent viser la location ou l'accession à la propriété mais elles ne s'appliquent pas en cas de location d'un logement à un membre de la famille du bailleur.

L'aide personnalisée au logement ou APL

Le barème de l'APL est fixé en fonction de multiples critères.

L'allocation est versée au bénéficiaire, au titre de sa résidence principale qu'il doit occuper au moins 8 mois par an. Il peut s'agir d'un logement loué vide ou meublé, mais aussi d'une chambre de service ou d'un foyer, ou encore en accession à la propriété. Le logement doit respecter les normes de décence (décret du 30 janvier 2002). Toutefois l'APL est réservée aux logements conventionnés.

Le barème tient compte des ressources du locataire et des personnes qui vivent avec le demandeur, mais il varie également en

fonction de la situation géographique et du montant du loyer.

Pour connaître le montant de l'APL, il est possible de faire une simulation sur le site de la CAF www.caf.fr.

Les ressources du locataire sont plafonnées. Dans certains cas, elles sont fixées de manière forfaitaire ou avec un plancher. Le forfait s'applique notamment pour une personne seule qui ne dispose pas de plus de 9327,85 € par an. La CAF applique un forfait qui est de 12 fois le salaire mensuel qui précède l'ouverture du droit.

Un plancher de ressources s'applique pour les étudiants. Ainsi le montant de leurs ressources est fixé à un plancher de 5 900 € pour un boursier et 7 300 € dans les autres cas (les montants sont plus faibles en résidence étudiante).

Il est possible de déduire certaines charges des ressources du locataire comme les pensions

alimentaires versées à des enfants mineurs ou un ex-conjoint. Par ailleurs, en cas de chômage depuis deux mois consécutifs, un abattement de 30 % est pratiqué sur les revenus. En cas d'arrêt maladie de plus de 6

mois, un abattement sur les revenus est aussi pratiqué.

L'APL est versée tous les mois à terme échu

L'APL est versée
tous les mois à terme échu.
Son montant est révisé
chaque année
au 1^{er} juillet.



© Gilles Paire

(article R 351-28 du CCH). Son montant est révisé chaque année au 1^{er} juillet, en fonction de l'évolution des ressources ou de l'évolution de la composition de la famille. L'APL est exonérée d'impôt sur le revenu et de CSG mais soumise à la CRDS. Son montant (0,5 %) est prélevé par la CAF.

À NOTER

Le bailleur perçoit directement l'APL et le locataire paye la différence entre le loyer et l'APL.

Les allocations de logement

Allocation de logement familiale ou ALF

L'ALF est versée sous condition de ressources au titre de la résidence principale (occupation au moins 8 mois par an). Elle est régie par le code de la sécurité sociale (art. L 542-1 et suivants).

Le droit à l'ALF suppose de respecter des conditions de ressources (voir la simulation sur le site www.caf.fr) et des critères de composition de famille.

Elle est versée aux ménages qui ne perçoivent pas l'APL, qui ont des enfants ou certaines autres personnes à charge ou qui forment un ménage marié depuis moins de 5 ans, le mariage ayant eu lieu avant les 40 ans de chacun des conjoints.

Le logement doit respecter des conditions minimales de superficie et de décence. Le bailleur doit attester que le logement répond aux normes de décence. Toutefois, l'occupant peut obtenir l'ALF à titre temporaire (6 mois) si le logement n'est pas décent, mais il doit demander au bailleur dans ce délai, d'effectuer la mise aux normes.

L'ALF est versée mensuellement (art. D 542-7 du code de la sécurité sociale), elle n'est soumise ni à l'impôt sur le revenu ni à la CSG, mais elle est soumise à la CRDS (0,5 %). Elle ne peut pas se cumuler avec l'APL.

Pour l'obtenir, il faut remplir le formulaire cerfa n° 10840*05 et le remettre à la CAF.

Allocation de logement social ou ALS

L'ALS a un caractère social et s'adresse à ceux qui ne peuvent bénéficier ni de l'APL ni de l'ALF. (articles L 831-1 et suivants du code de la sécurité sociale).



© Delphimages

Elle est versée mensuellement et à terme échu (art. R 831-14). Comme l'ALF, elle est exonérée d'IR et de CSG, mais non de CRDS. Elle est versée directement au bénéficiaire ou en tiers payant, au bailleur. Son paiement intervient à compter du mois suivant celui au cours duquel toutes ses conditions d'obtention sont réunies.

Le versement direct de l'allocation logement

Le bailleur peut obtenir le versement direct de l'allocation de logement. Il suffit d'en faire la demande auprès de la CAF en remplissant le formulaire (cerfa n° 11362*03) accompagné d'un RIB. Le locataire lui versera alors le montant résiduel de loyer et les charges.

Le versement direct reste en place tant que le bailleur le souhaite (le locataire ne peut pas y mettre fin de lui-même) et tant que le locataire y a droit (eu égard notamment à ses ressources).

Le bailleur doit signaler à la CAF tout impayé dans les trois mois suivant son apparition.

L'attestation de loyer

Pour remplir le dossier d'attribution de l'aide au logement, la CAF demande au bailleur une « attestation de loyer » chaque année en septembre. Elle indique le montant du loyer de juillet et sert de base au calcul de l'allocation pour fixer son montant pour l'année civile qui suit.

Il s'agit du formulaire cerfa 10842*06.

Que faire en cas d'impayés ?

Il est impératif de ne pas laisser s'installer une situation d'impayé : plus elle perdure, plus il sera difficile au locataire de rétablir l'équilibre. Si le bailleur a souscrit un contrat d'assurance, il doit en relire soigneusement les clauses qui lui imposent des formalités et délais à respecter pour prévenir son assureur et pour intenter une action à l'égard du locataire. Lorsque le locataire perçoit une allocation logement, le bailleur dispose d'un délai de trois mois pour prévenir la CAF, ce qui permet le maintien du versement de l'AL. Si le locataire perçoit l'AL, le bailleur doit aussi prévenir la CAF. Si le bailleur le souhaite, il peut demander suite à un impayé que l'allocation lui soit versée en tiers payant.

Mais le maintien du versement de l'allocation suppose la mise en place d'un plan d'apurement.

Toutefois, depuis le 1^{er} janvier 2013, en application de la loi du 17 décembre 2012 (art.93), lorsque la demande d'ouverture d'une procédure de surendettement est déclarée recevable, cette décision provoque le rétablissement de l'ouverture des droits. Cette règle qui était déjà applicable pour l'APL est donc étendue aux allocations logement (ALF et ALS).

Le rôle du fonds de solidarité logement (FSL)

Le FSL fonctionne au niveau départemental. Les règles d'attribution étant fixées locale-

ment, elles peuvent varier d'un département à l'autre. Il est donc important de se renseigner localement pour en connaître le détail.

Le FSL accorde des aides aux personnes en difficulté pour leur permettre d'accéder au logement (financement du dépôt de garantie ou du premier loyer) ou de s'y maintenir. Pour le maintien dans le logement, il s'agit soit d'un prêt soit d'une subvention pour régler les dettes de loyers, de charges ou les frais de procédure. Leur attribution est généralement subordonnée à la mise en place du plan d'apurement et à un accompagnement social.

Le FSL peut s'adresser tant au propriétaire occupant qu'au locataire (ou même à un occupant à titre gratuit). Le locataire (ou le propriétaire accédant) qui souhaite faire appel au FSL doit adresser un dossier au Conseil général.

À NOTER

L'aide peut être refusée si le montant du loyer est disproportionné par rapport aux ressources du ménage.

Le rôle des CCAPEX

Mises en place à partir de fin 2010, les Commissions de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) sont de nouvelles instances visant à mieux assurer la prévention des expulsions. Leur organisation varie suivant les départements.

Leur objectif est de mieux articuler les actions préventives et les aides du FSL avec les décisions prises en matière d'expulsion des ménages. Ces commissions ont été instituées dès la loi ENL de 2006, mais elles ne sont devenues obligatoires qu'en 2010. Certaines sont simplement des outils d'évaluation des dispositifs existants, d'autres sont des instances de traitement des dossiers.

Selon une enquête de l'ANIL de 2012, le nombre de dossiers traités par les CCAPEX est très variable d'un département à l'autre. Deux départements (Yvelines et Aude) avaient examiné de l'ordre de 2000 dossiers fin octobre 2011 mais la plupart en traitent moins de 25. Dans les Yvelines, la CCAPEX reçoit tous les dossiers pour lesquels il y a eu une assignation.



© d'atiblick

La prime de déménagement

Les familles nombreuses qui déménagent peuvent obtenir une prime de déménagement quand elles déménagent en raison de l'agrandissement de leur foyer. Son montant est égal aux frais de déménagement dans la limite de 969,1 € pour 3 enfants à charge (80,76 € par enfant à charge en plus).

Il faut avoir au moins 3 enfants à charge et que le déménagement ait lieu avant le 2^{ème} anniversaire du dernier enfant. Un formulaire (cerfa n° 11363) doit être rempli pour l'obtenir.

À SAVOIR : LES AIDES D'ACTION LOGEMENT

Action Logement (1 % logement) accorde deux types d'aides : pour le paiement du dépôt de garantie (avance Loca-pass) et pour la garantie de paiement des loyers (garantie loca-pass).

Toutefois, la garantie de paiement des loyers ne vise que les bailleurs personnes morales (organismes HLM notamment).

L'avance Loca-Pass est une avance gratuite du dépôt de garantie exigée à l'entrée dans les lieux.

Elle n'est accordée que pour un logement locatif à usage de résidence principale. Son montant est limité à 500 €.

Elle correspond à un prêt sans intérêt. Après un différé de remboursement de trois mois, elle est remboursée par mensualité minimale de 20 €. La durée de remboursement est modulable et ne peut dépasser 25 mois.

L'avance peut être accordée aux salariés du secteur privé, aux jeunes de moins de 30 ans, en formation professionnelle ou en recherche d'emploi, aux étudiants boursiers ou en situation d'emploi (avec CDD de trois mois au moins ou en convention de stage). Le locataire doit en faire la demande dans les deux mois de son entrée dans les lieux, auprès d'un comité interprofessionnel du logement (voir le site www.actionlogement.fr).



« En cas d'impayés, n'attendez pas ! »

Jacques Boissenin, Président de la chambre des propriétaires et copropriétaires de Belfort - UNPI 90, a organisé plusieurs séances de formation avec la CAF sur les procédures applicables pour les aides au logement. Il nous fait part de son expérience.

► Comment avez-vous organisé ces séances de formation et qu'en retirez-vous ?

La chambre des propriétaires a assuré quatre séances de formation fin 2012 et début 2013 pour les propriétaires bailleurs en partenariat avec la Caisse des allocations familiales de Belfort. On se rend compte que les procédures sont complexes ! Les différentes allocations (APL ou allocations logement) n'ont pas toutes les mêmes règles de fonctionnement. A titre d'exemple, les allocations de logement sont versées en fin de mois à terme échu alors que l'APL est versée au début du mois suivant. Par ailleurs, pour l'APL il est obligatoire que le logement soit conventionné. Or le modèle type de bail conventionné n'est pas le même dans tous les départements : il dépend de chaque direction départementale des territoires (DDT).

► Comment fonctionne le tiers payant ?

Dans le cas de l'APL : le tiers payant est versé directement au propriétaire sans aucune formalité.

Dans le cas de l'AL : la CAF verse l'aide au locataire sauf si le propriétaire fait la demande pour la percevoir, ce qu'il peut faire à tout moment et même dès la première demande souscrite par le locataire. Il suffit au bailleur de remplir la case prévue à cet effet. Il faut que logement loué soit décent, mais il peut s'agir d'un bail vide ou meublé.

Le bailleur doit respecter certaines formalités : il doit justifier une fois par an du montant du loyer facturé pour le mois de juillet ; il doit prévenir la CAF de tout impayé de loyer, signaler le départ du locataire, rembourser les aides au logement qui seraient perçues par erreur et indiquer si le montant du tiers payant dépasse le montant du loyer dû et, dans ce cas, rembourser la CAF.

De son côté, le locataire doit s'engager à payer le reste à charge,

déclarer tout changement qui peut modifier le montant de l'aide (revenus, composition de sa famille...) et signaler toute difficulté à régler son loyer.

► Que faire en cas d'impayés de loyer ?

N'attendez-pas ! La procédure prévue par la CAF distingue plusieurs cas. Pour l'allocation logement par exemple, en cas de tiers payant, l'impayé est constitué lorsque le locataire n'a pas payé sa part résiduelle de loyer depuis au moins trois mois ou si sa dette atteint au moins deux mois de loyers et charges. Le bailleur a trois mois pour prévenir la CAF. Dans ce cas, l'allocation continue à être versée pendant 6 mois mais pendant ce temps il faut établir un plan d'apurement avec le locataire.

La CAF peut saisir le FSL. À l'expiration du délai de 6 mois, si aucun plan d'apurement n'a pu être conclu, le versement de l'aide est interrompu.

Si l'allocation est perçue par le locataire, l'impayé est établi si le locataire ne paie plus depuis deux mois ou s'il a un montant de plus de 2 mois d'impayés. Vous devez signaler l'impayé à la CAF dans les 3 mois.

Dans les trois mois de l'impayé, l'allocation peut être versée au bailleur s'il en fait la demande, sinon son versement est suspendu. Il faut comme pour le cas précédant conclure un plan d'apurement dans les 6 mois.

Le suivi social est assuré par la CAF s'il s'agit d'un ménage avec enfants, mais par un travailleur social du département s'il s'agit d'un ménage sans enfant. Si le locataire ne répond pas, la procédure s'arrête. S'il répond, un plan d'apurement peut être mis en place par le travailleur social. Mais le propriétaire n'est pas informé du suivi, en raison de la confidentialité des informations échangées.

Dans tous les cas, à défaut de plan d'apurement, le versement est supprimé après 6 mois d'impayés.



© M&K Photo

► Faut-il faire appel aux assurances de loyers impayés ?

Certains bailleurs sont assurés avec la GRL. Mais ce n'est une solution efficace qu'à condition de respecter scrupuleusement toutes les obligations prévues par le contrat, sinon la garantie ne joue pas.

► Le recours au FSL est-il utile ?

Le FSL fonctionne correctement mais lorsque le locataire est en cessation de paiement, cela se termine toujours mal. Si le locataire de mauvaise foi « *fait l'autruche* » et qu'il ne paie pas pendant un à deux ans, il finira par partir mais recommencera ailleurs ; le bailleur est alors systématiquement perdant. Au contraire, entre un bailleur honnête et un locataire honnête, on trouve un accord et le bailleur accepte d'étaler la dette.

Le nombre de demandes d'aide augmente en raison de la crise : alors que nous n'avions qu'une vingtaine de cas par an dans notre département, cette année nous en sommes déjà à soixante en mai.

► Comment fonctionnent les CCAPEX ?

Ces commissions ne servent à rien, si ce n'est à établir des statistiques ! Je pensais au départ que la transmission d'un dossier d'impayé à la CCAPEX permettrait d'anticiper la résolution des difficultés de paiement et que cela faciliterait le relogement de locataires dont le loyer est excessif par rapport à leur capacité de paiement. En réalité, la commission n'intervient que lorsque le bailleur a demandé au préfet une autorisation d'expulsion. Cette commission, qui réunit de 30 à 40 personnes trois fois par an, ne sert donc à rien.*

► Que conseillez-vous aux bailleurs ?

Je leur conseille de ne pas attendre la mise en place d'un plan d'apurement de la dette pour saisir le juge : il faut poursuivre la procédure de résiliation du bail et d'expulsion en même temps que la saisine du FSL. Les délais sont tellement longs qu'il faut mener les deux, ensemble, car il est toujours possible d'arrêter la procédure de résiliation si nécessaire.

► Avez-vous des suggestions d'amélioration de la procédure ?

Il faudrait que le bailleur puisse saisir la CCAPEX pour qu'elle puisse agir en amont de la procédure. S'agissant de la CAF, il serait souhaitable d'harmoniser ses procédures de façon à ce qu'il y ait moins de différences de traitement en fonction des allocations. Il faudrait aussi que la CAF ait l'obligation d'informer le bailleur et le locataire en cas de changement de droits : actuellement lorsque le montant de l'allocation est modifié, on n'en connaît pas la cause. Enfin, il faudrait obliger la CAF à répondre aux courriers du bailleur.

** Dans d'autres départements comme en Haute-Garonne, par exemple, la commission peut intervenir à tout moment de la procédure d'expulsion : impayé de loyer, commandement de payer, assignation en résiliation du bail, décision de justice, commandement de libérer les locaux... Pour environ plus de la moitié des dossiers examinés, les actions de prévention sont arrivées à leur terme. Trois issues sont à distinguer : départ volontaire pour 31 %, décision d'octroi de concours de la force publique pour 30 % et évolution plutôt favorable (relogement, reprise des paiements, procédure annulée, avis favorable DALO...) pour 39 %, même si les situations restent fragiles pour les locataires.*

Occupant indigne : quels risques pour les propriétaires ?

Que l'on ne s'y trompe pas. Il ne s'agit pas ici de trouver des excuses aux propriétaires qui ne respectent pas leur obligation légale de louer un logement décent ou ont une part de responsabilité dans le mauvais entretien du logement. Le propos sera orienté sur la situation des propriétaires de bonne foi, qui ont bien loué un logement décent, en bon état de réparations locatives, conforme à sa destination à usage d'habitation, et qui se retrouvent confrontés, en cours de bail, à de véritables « occupants indignes ».



© alexandre zveiger

Quelques rappels et définitions...

Selon le Larousse : « **Indigne** : qui n'est pas digne de quelque chose, qui ne le mérite pas, qui ne mérite pas la confiance, l'amitié de quelqu'un d'autre. Se dit d'une action, d'un comportement, qui n'est pas en rapport avec la valeur de quelqu'un. Se dit aussi d'une conduite avilissante, honteuse, déshonorante, méprisante ». On entend souvent parler de « **logement indigne** » mais a-t-on le droit d'utiliser le terme d' « **occupant indigne** » ?

Le « *logement indigne* » est plus une notion politique que juridique, mais le terme est inapproprié car ce ne sont pas les logements qui sont indignes, mais plutôt les conditions d'habitat liées au caractère insalubre ou dangereux du logement. Cependant, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi « **MOLLE** » du 25 mars 2009, a donné une définition de l'habitat indigne (article 84 2°) :

« *Constituent un habitat indigne les locaux ou installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé* ».

Quant à la notion de « **logement décent** », elle a été introduite par l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU (solidarité et renouvellement urbains), reprise par l'article 1719 du Code civil, l'article

6 modifié de la loi du 6 juillet 1989, et le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 qui vient préciser les critères de la décence. Ainsi, le bailleur est tenu de remettre au locataire « *un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation* ».

Qu'est-ce qu'un occupant indigne ?

Le locataire « *occupant indigne* » n'entretient pas le logement, adopte un comportement inapproprié, source de dégradations, constituant une véritable atteinte au droit de propriété.

Évoquons le témoignage de Madame X, adhérente de l'UNPI 31 :

« *Il y a quelques années j'ai loué un T1 de 28 m² en parfait état, idéal pour une personne, à un particulier qui, quelques temps après son installation, s'est marié. Un enfant est né un peu plus d'un an après. Compte tenu de l'évolution de cette famille l'appartement devenait donc trop exigü.*

Aussi lorsque ce locataire m'a fait part de son intention de solliciter un logement plus grand en HLM je l'ai bien compris et même encouragé. Lorsqu'il a eu une réponse positive de l'office des HLM et peu avant son départ il m'a appelée pour me signifier qu'il allait saisir le service d'hygiène

et de salubrité parce que l'appartement était insalubre et que je devais le remettre en état. J'ai demandé à le voir car jamais je n'avais eu de problème de quelque nature que ce soit et je n'imaginai pas que cela puisse être le cas. Lorsque je suis entrée dans l'appartement j'ai eu un haut-le-cœur. La peinture s'effritait, les boiseries étaient noircies par la moisissure. Le chauffage électrique avait été remplacé par un petit radiateur à gaz et la plaque de cuisson par une grosse gazinière avec bouteille de gaz. L'espace vital était considérablement réduit. Et toutes les aérations étaient bouchées. J'ai été stupéfaite par le spectacle de désolation auquel j'assistais. J'ai alors décidé de saisir moi-même ladite commission pour insalubrité causée par un locataire. On m'a rétorqué que l'on ne se déplacait que sur saisine des locataires. Je n'ai reçu aucun rapport de cette instance (le fait d'annoncer que je la saisirai moi-même a-t-il dissuadé mon locataire?) mais, découragée, je n'ai pas souhaité me lancer dans des procédures qui risquaient de ralentir la remise sur le marché de la location de mon appartement pour un résultat sans relation avec mes attentes (le locataire était insolvable...). Alors, je me suis contentée de ne pas rembourser la caution mais son montant n'a pas compensé celui des travaux de remise en l'état. (...) ».

Le locataire « occupant indigne » n'entretient pas le logement, adopte un comportement inapproprié, source de dégradations, constituant une véritable atteinte au droit de propriété.

a, de par l'article 6 (c) de la loi du 6 juillet 1989, l'obligation d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Un bailleur souvent tenu dans l'ignorance...

Comment savoir si, en cours de bail, des travaux sont néces-

saires de la part du bailleur ? On constate en pratique que, bien souvent, il y a très peu, voire aucune communication entre le bailleur et le locataire, de sorte que le bailleur ne peut satisfaire à son obligation d'entretien et de réparations.

Quand le locataire se plaint auprès des instances telles que la Commission Partenariale de Lutte contre l'Habitat Indigne (CPLHI), ou le Service d'Hygiène de la Mairie, il est souvent trop tard et les désordres ne sont pas toujours remédiables.

Qu'en est-il alors du droit de visite des locaux par le bailleur en cours de bail ? Peut-on imposer au locataire une visite annuelle des locaux ?

La question est éminemment délicate, et la frontière est ténue entre le respect de la vie privée, l'obligation d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et la nécessité de vérifier si les locaux nécessitent des travaux ou des réparations incombant au bailleur.

La loi du 6 juillet 1989 n'est pas assez explicite. L'article 4 (a) rappelle simplement que le bailleur ne peut pas insérer de clause dans le bail, qui obligerait le locataire, en vue de la vente ou de la relocation du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables. En effet, une telle clause serait réputée non écrite car abusive. Dès lors que le logement est loué, il devient le domicile du locataire et nul ne peut y pénétrer sans son autorisation. Le bailleur n'a aucun fondement à obtenir le droit d'inspecter les lieux pour en vérifier l'état d'entretien et de conservation. Son droit d'accès est limité à la sécurité, aux réparations de l'immeuble, à

la recherche des causes de désordres entraînant des conséquences pour l'extérieur de l'immeuble, à la nécessité de respecter les dispositions législatives ou réglementaires. Peut-on prévoir dans le bail un droit de visite annuel en dehors de ces cas ? La réponse n'est pas définitivement tranchée. Certes, une telle clause ne fait pas partie des clauses abusives de l'article 4 (a) et elle est donc a priori licite. Cependant, elle doit être maniée avec précaution car le bailleur court le risque de se voir reprocher une violation de domicile ou une atteinte à la vie privée, voire à la jouissance paisible.

Un réveil douloureux et difficile...

Prenons donc un propriétaire de bonne foi, qui a loué un logement décent, conforme à sa destination, en bon état de réparations locatives. Un jour, son locataire cesse de régler le loyer, sans explication ou sans faire part à son bailleur de difficultés financières. Bref, nous sommes dans une hypothèse de non communication, hélas assez fréquente. Le bailleur engage la procédure de résiliation du bail (commandement de payer visant la clause résolutoire et ouvrant un délai de deux mois au locataire pour régulariser la situation)... et reçoit une lettre de la C.P.L.H.I. qui l'informe que sur demande de son locataire, un constat technique d'habitabilité va être réalisé.

La convocation est souvent rédigée de telle manière que le bailleur peut légitimement penser que sa présence n'est pas obligatoire : « vous êtes invités à assister à ce constat si vous le souhaitez »...

Mais il lui est tout de même demandé de fournir la référence cadastrale de la parcelle sur laquelle le logement est construit, ainsi que le plan du logement ou encore « d'adresser toute observation ou information utile à l'appréciation la plus exacte possible de la situation technique de ce logement ».

Or, le bailleur ne sait même pas ce qui est reproché à son logement puisque les doléances du locataire ne lui sont pas communiquées. Par ailleurs, qu'entend-on par « situation technique du logement » ? À ce stade, il est conseillé au bailleur qui défère à la convocation de se faire accompagner par un huissier de justice, lequel établira un constat de l'état du logement.

Il convient de rappeler que le bailleur ne doit pas se croire à l'abri de toute réclamation de son locataire, au motif qu'un état des lieux d'entrée a été réalisé contradictoirement, laissant apparaître un logement conforme à sa destination, en bon état de réparations locatives, voire à l'état neuf. L'article 3 de la loi du 6 juillet 1989 permet au locataire, pendant le premier mois de chauffe, de demander que l'état des lieux soit complété par l'état des éléments de chauffage, et ce, nonobstant la communication désormais obligatoire par le bailleur du diagnostic de performance énergétique (qui n'a qu'une valeur informative, le locataire ne pouvant s'en prévaloir à l'encontre du bailleur). Le bailleur ne doit pas oublier non plus qu'il

Un constat souvent à charge...

Malgré les éléments qu'a pu apporter le bailleur, malgré sa présence s'il a été informé de la visite, force est de constater que la plupart du temps, le constat est partiel, voire partial, et ne tient pas compte des éléments contractuels qui font pourtant loi entre les parties (état des lieux d'entrée).

Lorsque le bailleur de bonne foi s'étonne du procédé non contradictoire et à charge employé par la Commission Partenariale de Lutte contre l'Habitat Indigne, il lui est répondu que :

« L'intervention de la commission, à la demande de tout locataire, n'a pour finalité que de constater l'état du logement loué, et, dans le cas de non-conformité aux lois et règlements en vigueur, de rappeler au bailleur ses obligations en ce domaine. (...) Il ne nous revient pas de chercher l'origine des désordres relevés, mais de rappeler au bailleur qu'en vertu du décret du 30 janvier 2002, il se doit de délivrer à tout locataire un logement décent ».

Un système pervers...

La perversité de cette procédure tient au fait que, selon son propre aveu, la Commission se contente d'un « constat de l'état du logement loué », à un « instant T », sans se soucier de l'état d'origine (état des lieux d'entrée), ni rechercher si le locataire n'a pas sa part de responsabilité dans l'état dégradé du logement.

Or, le locataire, lui, n'hésite pas à s'emparer de ce constat technique pour s'en prévaloir devant le Tribunal d'instance, pour demander une diminution ou une suspension du paiement des loyers, ou pour échapper à son obligation de remise en état du logement à la fin du bail. Le lecteur aura également relevé, que toujours selon le propre aveu de la Commission, celle-ci se fait un devoir de rappeler **au bailleur** son obligation de se conformer aux lois et règlements en vigueur, et toujours **au bailleur**, qu'il se doit de délivrer un logement décent. Qu'en est-il du locataire qui ne respecte pas son obligation d'entretien et de menues réparations pourtant prévues par la loi ? Ou du locataire qui, pour tenter de faire des économies, utilise un chauffage d'appoint non approprié, souvent à l'origine des moisissures constatées, mettant ainsi lui-même en danger les occupants de son chef ?



© alexandre zréger

Par ailleurs, si le bailleur n'a pas remédié aux dysfonctionnements relevés par la Commission, le logement sera répertorié comme non décent au niveau de la Caisse d'Allocations Familiales (ou de la Mutualité Sociale Agricole) et ne pourra pas être reloué, les futurs occupants ne pouvant pas bénéficier de l'allocation logement.

La parade riposte du bailleur

La partie peut sembler perdue pour le bailleur face à ce locataire « *occupant indigne* » qui se prévaut de ce constat technique pour échapper à ses obligations. Pourtant, le bailleur ne doit pas désarmer et user d'une figure en escrime nommée la « *parade riposte* ». La **parade** consistera à demander au juge de désigner un expert judiciaire (expert en bâtiment avec parfois une spécialité dans les constats de décence, ou architecte) pour obtenir une expertise **contradictoire**. L'expert judiciaire est un professionnel dans sa spécialité, il tiendra compte de tous les documents contractuels, entendra chaque partie, recherchera l'origine des désordres, et donnera au tribunal tous les éléments devant permettre de déterminer les responsabilités.

Il n'est pas rare de voir des rapports d'expertises judiciaires dont les conclusions sont radicalement différentes de celles du rapport technique d'habitabilité.

Ainsi, un expert judiciaire, interrogé sur une installation électrique qualifiée par le locataire de « *non-conforme et dangereuse* », a rappelé tous les textes et normes applicables permettant de caractériser les obligations légales sur une installation ancienne. Il a pu ainsi conclure qu'il était « **regrettable que certains employés du P. (organisme mandaté**

par la CPLHI – n.d.l.r.) ignorent ces textes et puissent être missionnés », que « **le rapport du P. est tendancieux et peut-être à l'origine du blocage entre le bailleur et son locataire et la base du contentieux** ».

Certes, une telle expertise judiciaire a un coût (entre 1 000 à 2 000 €), mais dès lors que le bailleur est de bonne foi et que le locataire s'est comporté comme un « *occupant indigne* », elle permet de retourner la situation à l'avantage du bailleur, la décence relevant de l'appréciation souveraine des juges du fond.

La **riposte** consistera donc à demander au juge la condamnation du locataire à faire les travaux de remise en état ou à indemniser le bailleur sous la forme de dommages-intérêts. Bien sûr, le risque pour le bailleur est de se heurter à l'insolvabilité du locataire, et ce n'est pas le dépôt de garantie d'un mois qui suffira à compenser cette perte. Le bailleur aura cependant évité d'être lui-même condamné et c'est déjà beaucoup.

Il est important pour le bailleur de réagir et de faire juger le comportement du locataire « *occupant indigne* ». En effet, à défaut, si le juge considère qu'il y a indécence, le bailleur peut se voir condamné à restituer les allocations logement à la C.A.F. sur demande de cette dernière.

Enfin, on ne saurait trop rappeler au bailleur la nécessité de soigner particulièrement l'état des lieux d'entrée, de maintenir, dans la mesure du possible, un dialogue avec le locataire pour qu'il l'avertisse sans tarder de travaux devenant nécessaires, et si un doute subsiste sur la conformité du logement au décret du 30 janvier 2002, de faire établir un constat de décence par un diagnostiqueur ou un expert judiciaire (intervenant cette fois à titre privé).

Dispositif Borloo ancien : intérêt financier

Lors d'un précédent numéro, nous avons fait le point sur les obligations essentielles qu'implique la signature d'une convention avec l'Anah pour bénéficier de la déduction fiscale « Borloo ancien », en particulier concernant l'obligation de respecter des plafonds de loyer et des plafonds de ressources des locataires (voir *le Propriétaire immobilier*, avril 2013, p.22). Nous nous proposons ici de donner quelques clés pour aider le propriétaire à apprécier s'il est, dans tel ou tel cas, opportun d'opter pour le dispositif « Borloo ancien »

Rappelons que signer une convention avec l'Anah implique de s'engager pour au moins six ans et de respecter, tout au long de la durée de la convention, plusieurs types d'obligations. À défaut de respecter ses engagements, notamment celui de louer le logement pendant toute la durée de la convention, le propriétaire s'expose à ce que l'avantage fiscal dont il a bénéficié (déduction fiscale de 30 %, de 60 %, voire de 70 % en cas d'intermédiation locative) soit remis en cause rétroactivement. Signalons également qu'il est impossible de louer le logement objet d'une convention Anah à un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant. Il ne faut donc pas opter pour le « Borloo ancien » sans faire un minimum de calculs et de projections. Plusieurs paramètres sont à prendre en compte.

Les paramètres à prendre en compte

- **Une première donnée à observer concerne l'importance des revenus fonciers du propriétaire.** S'ils sont inférieurs à 15 000 €, le contribuable est de droit soumis au régime « micro-foncier » qui implique de toute façon un abattement forfaitaire de 30 %. En optant pour un « Borloo ancien » intermédiaire (donnant droit à une déduction de 30 % mais supposant

une imposition au régime réel), il ne gagnerait donc pas foncièrement plus que s'il demeurait soumis au régime micro-foncier, tout en étant contraint à un formalisme sensiblement plus lourd. En dessous de 15 000 € de revenus fonciers, opter pour le « Borloo ancien » et passer au régime réel d'imposition n'a de sens que si l'on souhaite déduire, en plus de l'avantage fiscal, des frais de travaux d'entretien et/ou d'amélioration, la taxe sur le foncier bâti ou des intérêts d'emprunt par exemple.

- **Une seconde donnée concerne l'importance de l'ensemble des revenus du propriétaire.** Il est évident qu'opter pour le « Borloo ancien » et bénéficier d'une déduction fiscale sera d'autant plus intéressant que l'on est soumis à une tranche élevée du barème de l'impôt sur le revenu. De même, cet avantage sera d'autant plus intéressant que la surface du logement objet de la convention est grande.

- **Si on entre plus dans le détail,** l'intérêt d'opter pour le « Borloo ancien » dépendra en particulier de l'écart entre le loyer plafond imposé par la convention Anah et le loyer de marché. Rappelons ici qu'il est impossible de baser ses calculs sur les plafonds publiés au niveau national : les délégations locales de l'Anah pouvant moduler ces plafonds en fonction d'un zonage local et du type de logement, il



© Ignatius Woester

est nécessaire de contacter les représentants locaux de l'ANAH - ou les chambres UNPI locales, dont les représentants participent (en améliorant souvent les propositions initiales) aux commissions locales d'amélioration de l'habitat (CLAH) - pour connaître réellement le plafond de loyer qui serait appliqué à un logement en particulier.

Ceci étant dit, les loyers plafonds fixés par l'Anah ne sont pas en principe si éloignés des loyers de marché que cela empêche aux propriétaires d'accroître, en raison de l'avantage fiscal procuré, la rentabilité de leur bien. Le tableau 1 ci-contre permet de se rendre compte de ce qui précède.

Il ressort de ce tableau que pour un T2 d'une surface fiscale de 45m² loué à Angers, la location via un conventionnement Anah « loyer intermédiaire » peut procurer, en termes de loyer net d'impôt, un gain d'environ 28 € par mois, soit près de 335 € par an et plus de 2 000 € sur six ans.

Il ressort du tableau 2 ci-contre que pour un T2 d'une surface fiscale de 45m² loué à Bayonne, la location via un conventionnement Anah « loyer social » peut procurer, en termes de loyer net d'impôt, un gain d'environ 17 € par mois, soit près de 203 € par an ou 1 220 € sur six ans.

Ces calculs ne sont évidemment donnés qu'à titre illustratif. Ici ou là, l'opération peut se révéler plus ou moins intéressante.

Dans une vision pessimiste, on est en droit de juger que le gain retiré d'un investissement Borloo (2 000 € sur six ans dans notre premier exemple) est relativement faible, notamment par rapport au formalisme qu'implique le conventionnement « Borloo ». Toutefois, il faut rétorquer à cela le fait qu'il est très intéressant de pouvoir maintenir, voire augmenter (c'est le cas dans nos exemples) la rentabilité d'un logement tout en le louant à un prix plus accessible pour le public. En effet, comme l'indique M. Crasnier, Président de l'UNPI 49, « *baisser le montant du loyer est un moyen de diminuer la vacance locative et donc, au final, d'augmenter la rentabilité d'un bien* ». Ce faisant, le propriétaire bailleur contribue également à l'offre de logements à loyers modérés.

Enfin, dans le cas d'un conventionnement avec travaux, le propriétaire bailleur peut bénéficier de subventions de l'Anah en plus

Tableau 1

<i>Exemple de conventionnement Anah à loyer intermédiaire réalisé à Angers pour un T2 d'une surface fiscale de 45 m²</i>	Logement non conventionné (loyer de marché)	Logement conventionné (en 2012)
Loyer mensuel	455 €	396 €
Différence de loyer (loyer de marché / plafond Anah)	- 12,97 %	
Montant du loyer imposable	455 €	277,2 € (396 € - 30 %)
Montant total de l'imposition en 2013 (impôt sur le revenu + prélèvements sociaux)	45,50 % (30 % + 15,50 %)	45,50 % (30 % + 15,50 %)
Montant de l'impôt	207,03 €	126,13 €
Loyer net de fiscalité	247,97 € (455 € - 207,03 €)	269,87 € (396 € - 126,13 €)

Tableau 2

<i>Exemple de conventionnement Anah à loyer social réalisé à Bayonne pour un T2 d'une surface fiscale de 45 m²</i>	Logement non conventionné (loyer de marché)	Logement conventionné (en 2012)
Loyer mensuel	495 €	350,50 €
Différence de loyer (loyer de marché / plafond Anah)	- 29,19 %	
Montant du loyer imposable	495 €	140,2 € (350,50 € - 60 %)
Montant total de l'imposition en 2013 (impôt sur le revenu + prélèvements sociaux)	45,50 % (30 % + 15,50 %)	45,50 % (30 % + 15,50 %)
Montant de l'impôt	225,233 €	63,79 €
Loyer net de fiscalité	269,77 € (495 € - 225,23 €)	286,71 € (350,50 € - 63,79 €)

de la déduction fiscale « Borloo ancien » (voir interview d'Isabelle Rougier, Directrice générale de l'Anah, en p. 30).

Rappel des engagements du propriétaire

Après avoir effectué les calculs qui précèdent, le propriétaire intéressé par le dispositif « Borloo » doit bien avoir conscience des

engagements qu'implique un conventionnement Anah. Si, comme on vient de l'observer, la location d'un bien est facilitée du fait que le propriétaire met un logement à un prix plus abordable, cette facilité a pour revers une obligation sine qua none de mettre le logement en location pendant toute la durée de la convention Anah. En particulier, en cas de départ d'un locataire, le propriétaire devra obligatoirement remettre en location son bien dans les douze mois (voir *le Propriétaire*

immobilier, avril 2013, p. 23). Or, le choix d'un locataire (ou d'un nouveau locataire) n'est pas complètement libre lorsqu'on opte pour le « Borloo ancien ». Outre le cas particulier du conventionnement à loyer très social, dans le cadre duquel le bailleur peut se voir imposer par le préfet de choisir un locataire parmi une liste de candidats, le propriétaire d'un

logement conventionné ne devra louer son bien qu'à des personnes dont les ressources ne dépassent pas certains plafonds (pour les plafonds 2013, voir *le Propriétaire immobilier*, mars 2013, p. 37). En plus du fait que le bailleur devra rompre avec son habitude légitime de choisir le candidat locataire présentant les meilleures garanties, la recherche d'un loca-

taire respectant les plafonds de ressources nécessite une certaine implication, en particulier concernant le « Borloo ancien » social ou très social. Il est ici utile de faire un point sur deux pistes qui peuvent faciliter la vie de l'investisseur « Borloo » : l'intermédiation locative et la location à de jeunes adultes.

Focus 1 : l'intermédiation locative

L'intermédiation locative est développée au travers des programmes « Louer solidaire et sans risque » (à Paris) et « Solibail » en province. Il permet une déduction fiscale de 70 % (cette déduction n'est toutefois possible que dans les zones les plus tendues, c'est-à-dire les zones A, B1 et B2). Dans ce système, c'est un organisme agréé, le plus souvent une association, qui est locataire du logement. C'est donc lui qui est redevable des loyers et qui engage sa responsabilité en cas de dégradations commises dans le logement. Même s'il s'inspire largement des dispositions de la loi du 6 juillet 1989, le bail liant le propriétaire et l'organisme est un bail de droit commun, ce qui permet notamment au propriétaire de donner congé sans avoir à justifier d'un motif à l'issue du contrat (d'une durée de trois ans en général) sauf, bien entendu, à devoir rendre des comptes au fisc pour rupture de son engagement de location. L'occupant final n'est quant à lui titulaire que d'un contrat précaire. Par exemple, dans le cadre du programme « Solibail », la « convention d'occupation à titre onéreux » signée entre l'association locataire et l'occupant « est conclue pour une durée de trois mois, renouvelable par tacite reconduction par période de trois mois, sans jamais pouvoir excéder une durée de 18 mois », chaque partie pouvant donner congé « à tout moment, sous réserve de respecter un préavis d'un mois ». Le risque de « squat » en fin de bail est très limité, l'organisme locataire agissant au sein d'un réseau d'acteurs sociaux et effectuant un suivi constant des occupants en place. Dans le pire des cas, c'est cet organisme qui entamera les démarches contentieuses pour que le logement soit libéré. Les diverses associations spécialisées dans l'intermédiation

locative mettent en avant le grand avantage de ce système pour les propriétaires : pendant la durée du bail, ceux-ci sont déchargés de la gestion de leur bien et reçoivent un loyer tout en étant couvert contre le risque d'impayés, de vacance, et de dégradations.

Attention : Au sens large, on parle également d'intermédiation locative lorsque le bailleur donne un mandat de gestion à un organisme agréé, généralement une AIVS (agence immobilière à vocation sociale) pour louer le logement conventionné à un public adapté. Dans ce cas, le bail est conclu directement entre le propriétaire et l'occupant et il n'y a pas lieu à déduction fiscale de 70 %. Des honoraires de gestion devront en principe être versés à l'organisme mandataire (d'un montant moins élevé que pour des agences immobilières classiques) mais pourront être déduits dans le cadre de la déclaration des revenus fonciers (rappelons que l'avantage « Borloo ancien » implique d'être soumis au régime réel d'imposition).

Certains programmes, comme « Louez solidaire et sans risque », font intervenir les deux types de schémas (location directe à une association ou simple mandat de gestion donné à un organisme agréé). Comme l'explique Marlène Gérard, de l'association « Habitat et développement », dans le cadre du programme de la capitale, les propriétaires de deux pièces d'une surface supérieure à 30 m² se verront proposer la signature d'un bail directement avec l'association. En revanche, les propriétaires de logements plus petits pourront seulement confier un mandat de gestion à l'association.

Focus 2 : la location à un étudiant

En principe, concernant le plafond de ressources du locataire, les ressources de ce dernier sont appréciées au regard de ses avis d'imposition. Cependant, reprenant la solution rendue dans un arrêt important du Conseil d'Etat à propos de l'ancienne réduction d'impôt « Quilès » (CE, 8^{ème} et 3^{ème} sous-sections réunies, n°295949, 21 nov. 2007), la Direction générale des finances publiques indique à propos du dispositif « Borloo ancien » que « lorsque le locataire est fiscalement à la charge de ses parents ou rattaché à leur foyer fiscal (...) au titre de l'année de référence, la condition de ressources doit être appréciée au regard des seules ressources du locataire » (BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30-20130220, n°290). Il est donc possible

de louer un logement conventionné à de jeunes adultes ayant peu ou pas de revenus personnels, au premier rang desquels les étudiants, quels que soient les revenus de leurs parents auxquels ils sont encore rattachés fiscalement. Cela peut constituer une alternative rassurante pour les propriétaires bailleurs. En effet, il est possible de louer par exemple à des étudiants tout en obtenant un engagement de caution de parents ayant une bonne situation. De plus, précisons qu'il existe, concernant les étudiants et apprentis, une exception au principe d'interdiction du cumul d'une caution et d'une assurance loyers impayés.

Nous proposons au propriétaire bailleur un contrat « gagnant-gagnant »

Entretien avec Isabelle Rougier
directrice générale de l'Anah



► *Quelle est la nouvelle politique de l'Anah ?*

Depuis 2011, l'Anah promeut une approche résolument qualitative : il s'agit, en clair, de cibler les aides sur les projets présentant un intérêt urbain, économique, social et environnemental, en cohérence avec les quatre grandes missions de l'Agence : la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la lutte contre la précarité énergétique, la prévention et le traitement des copropriétés en difficulté et, enfin, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Les aides ont une finalité sociale. Elles sont donc octroyées soit en fonction des ressources, pour les propriétaires occupant leur logement, soit en contrepartie d'un loyer conventionné, pour les propriétaires bailleurs. Ces principes d'intervention sont inchangés mais une partie des aides est aujourd'hui revalorisée pour faciliter le financement des projets de travaux.

► *Quelles sont les priorités de l'Agence ?*

La quasi-totalité des logements que nous traitons a un réel besoin de rénovation thermique.

La rénovation thermique des logements est précisément la priorité poursuivie aujourd'hui par l'évolution de nos aides. L'Anah inscrit en effet désormais son action dans le plan national de rénovation thermique lancé par le gouvernement. Cette priorité se manifeste tant à l'égard des propriétaires occupants que des bailleurs.

Depuis le 1^{er} juin, ce sont près de 7 millions de ménages - soit 45 % des propriétaires occupants - qui peuvent bénéficier de nos aides au lieu de 3 millions auparavant. Avec l'aide Habiter Mieux, significativement renforcée (tant en ce qui concerne la subvention de l'Anah que la prime de l'Etat portée à 3 000 €), et les aides des collectivités locales qui peuvent parfois s'ajouter, ce sont 60 à 100 % des travaux qui sont financés à la condition d'atteindre un gain énergétique d'au moins 25 %. Un accompagnement est proposé aux propriétaires pour les aider à mobiliser les différents financements et à cibler les travaux les plus efficaces en termes d'économies d'énergie.

Les travaux de rénovation thermique engagés par les bailleurs privés seront également mieux financés. La subvention pour travaux de l'Anah - de 25 à 35 % - pourra être majorée par une prime de l'Etat de 2 000 € à la condition que le logement réalise un gain énergétique de 35 % et que le bailleur s'engage à conventionner son bien sur neuf ans. Ce faisant l'Anah incite au développement d'un parc locatif de qualité à vocation sociale, sur tout le territoire.

► *Les propriétaires bailleurs peuvent-ils encore obtenir des subventions de l'Anah ?*

Plus que jamais ! Je rappellerais que l'Anah n'a jamais cessé d'aider les bailleurs, mais elle a effectivement changé de logique d'intervention depuis 2011. En cohérence avec la priorité qu'elle accorde à la lutte contre l'habitat indigne, elle a recentré son intervention sur les logements présentant un certain niveau de dégradation. L'objectif de rénovation thermique nous conduit aujourd'hui à ouvrir nos aides à des logements non dégradés mais présentant une mauvaise performance énergétique. C'est le cas notamment du parc de logements d'après guerre. C'est une opportunité, pour de nombreux bailleurs, pour engager des travaux d'amélioration thermique et mettre sur le marché des biens qui répondent davantage aux aspirations de nos concitoyens, de plus en plus sensibilisés aux charges d'énergie.

► *Le conventionnement à loyer social est-il toujours demandé ?*

Ce que nous proposons au propriétaire bailleur, c'est un contrat « gagnant-gagnant » : au final, la réalisation de travaux donnant lieu à un conventionnement du loyer devra être plus intéressante pour lui, que la réalisation de travaux sans les aides de l'Anah et les avantages fiscaux qui sont associés. Le niveau de loyer conventionné est défini, à l'occasion de l'instruction du dossier de subvention, en tenant compte de cet équilibre. Le loyer social n'est pas toujours demandé, particulièrement dans les zones où les loyers de marché sont élevés. Pour faciliter l'attractivité du loyer social dans ces territoires, nous avons créé une aide complémentaire au bailleur, dite « prime de réduction de loyer ». Celle-ci est mise en place en partenariat avec une collectivité locale. Nous venons de rendre les conditions de mise en œuvre de cette prime plus incitatives et encourageons de nombreuses collectivités à s'en saisir.

Maintenir la qualité avec « GISELE »



Le progiciel « GISELE » a vocation à fournir aux habitants d'une résidence certifiée des informations au moment de leur entrée dans les lieux mais aussi au fil du temps. Cet extranet, destiné aux copropriétaires et aux syndicats, nous est présenté par Raphaël Slama président de l'association Qualitel.

► *Quelle est l'utilité et l'originalité du progiciel « GISELE » ?*

GISELE est en fait un extranet (site web privé) constitué par résidence. Il contient essentiellement les informations sur la connaissance et le bon usage des équipements contribuant aux consommations d'eau et d'énergie.

Initiative de Qualitel, GISELE répond à la mission d'intérêt général de l'association : l'information du grand public sur la qualité du logement. Il a été développé en partenariat avec le centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB), l'Agence Qualité-construction (AQC), la Fondation Excellence SMA et la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP).

► *Est-il limité aux nouveaux immeubles ?*

Actuellement, GISELE est mis en place dans le cadre de la livraison de logements neufs et certifiés. C'est l'axe de déploiement commercial que nous avons choisi.

C'est le promoteur, maître d'ouvrage de la construction, qui renseigne la plateforme extranet GISELE avec les informations et la documentation propres à la résidence (plans, modes d'emploi des équipements).

GISELE permettant de stocker les plans et la documentation technique numérisés de l'immeuble, il est très facile de recueillir cette documentation dans le cadre de la construction d'un programme neuf. C'est, d'ailleurs, une des obligations du promoteur que de transmettre à la copropriété le dossier des ouvrages exécutés – DOE – et le dossier des interventions ultérieures sur l'ouvrage - DIUO -. Il est plus difficile de rassembler cette docu-

mentation numérisée dans le cadre d'un immeuble existant où, parfois, même la documentation papier a disparu. Toutefois, GISELE a vocation à être mis en place dans des immeubles existants, de même que dans des programmes de logement non certifiés. Nous pensons que les travaux de rénovation énergétique, par les investigations sur l'existant et les études qu'ils impliquent, sont des occasions idéales de mettre en place GISELE dans une copropriété.

► *Quel intérêt pour les propriétaires bailleurs ?*

L'extranet permet au propriétaire bailleur de suivre à distance l'actualité de la copropriété dans laquelle il a investi (mise en ligne des comptes-rendus des assemblées générales, messagerie...).

La nouvelle version lui donne également la possibilité de créer un accès restreint aux contenus de GISELE à son locataire. Celui-ci a ainsi accès à des fiches équipement qui donne des conseils d'entretien et de mise en route, un outil de suivi des consommations d'eau et d'énergie qui peut l'aider à avoir un comportement éco-responsable, des gestes verts... Bref, un contenu qui permet de sensibiliser le locataire à l'entretien qui est à sa charge et à lui donner des conseils pratiques pour le faire correctement.

► *Quel intérêt pour les syndicats de copropriétaires et les copropriétaires ?*

Pour le syndicat de copropriétaires

GISELE permet de conserver la mémoire du patrimoine bâti (plan, documentation technique), à jour. C'est un enjeu important car la perte de cette documentation entraîne un coût pour la copropriété : les entreprises

missionnées pour des travaux qui ne peuvent consulter ces plans, facturent le temps passé à la reconnaissance des existants. Parfois même, les travaux envisagés impliquent de missionner un bureau d'études pour refaire les plans.

GISELE permet de stocker des informations de gestion courante type comptes-rendus des assemblées générales, comptes approuvés... GISELE offre également un système de messagerie interne à la copropriété qui permet au syndic et aux membres du conseil syndical d'envoyer des informations courantes de type actualités.

Pour le copropriétaire

Chaque copropriétaire a accès à un compte personnel. Dans ce compte, il va trouver la documentation liée à son appartement et mise en ligne par le promoteur. Il pourra la compléter avec ce qui concerne les travaux qu'il mènera par la suite (scan de devis, de facture, de mode d'emploi...). GISELE offre l'avantage de la dématérialisation. On lui propose également un tableau de bord des entretiens qui envoie des messages d'alerte quand il doit procéder à un nettoyage ou un remplacement de pièce et un outil de suivi des consommations d'eau et d'énergie.

► *Quel est le coût ?*

Actuellement, GISELE est pris en charge par le promoteur pour sa constitution sur la résidence et pour son exploitation pour les deux années qui suivent la remise des clés. Pour la suite, nous réfléchissons à un modèle économique pour couvrir les frais d'hébergement et d'administration. Les montants que nous avons en tête sont au maximum de 12 €/an par copropriétaire mais nous travaillons à développer des partenariats pour couvrir ces frais afin qu'idéalement, GISELE ne soit pas un coût pour la copropriété.

Contribution à la mise en chantier d'un statut du bailleur : la voie fiscale



Considérant que nombre de bailleurs de locaux nus sont de véritables professionnels, au même titre que les loueurs en meublé professionnels, l'auteur suggère l'instauration d'une nouvelle catégorie, prémisses d'un statut du bailleur.

La notion de loueur en meublé professionnel

On sait qu'il existe en droit fiscal, la notion de loueur en meublé professionnel lorsque les revenus de la ou des locations, dépassent un certain seuil. Aujourd'hui, ce seuil est fixé à 23 000 €. On rappelle, en outre, que le revenu provenant de cette, ou de ces locations, doit dépasser un certain pourcentage du revenu global.

Le loueur en meublé professionnel est soumis au régime fiscal des bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) qui est partie intégrante lui-même du régime général de l'Impôt sur le Revenu.

À noter que, en tout état de cause, les loueurs en meublé, qu'ils soient professionnels ou non, sont soumis au régime fiscal des BIC.

On assimile au loueur en meublé le loueur de locaux professionnels équipés, c'est-à-dire comportant des éléments nécessaires à l'exercice de l'activité du preneur. On fera d'ailleurs remarquer au passage que la distinction opérée entre un bailleur de locaux meublés ou équipés réalisant en tant que tel des bénéfices commerciaux et le bailleur de locaux nus, imposable au titre des revenus fonciers, nous paraît totalement arbitraire.

Pourquoi l'un plutôt que l'autre ?... la réponse ne va pas de soi et nous n'entrerons pas ici dans cette distinction qui nous paraît vraiment très académique !

Vers l'instauration d'une catégorie de bailleurs professionnels

Ce que nous proposons est plus pragmatique, à savoir qu'au-delà d'un certain seuil de revenus, qui pourrait être celui de la micro-entreprise, c'est-à-dire 81 500 € HT, le contribuable pourrait se soumettre de son initiative, c'est-à-dire en exerçant une option, au régime des BIC. Au-delà de ce seuil, en effet, nous pensons que le loueur de locaux nus comme le bailleur de locaux meublés, fournissant une prestation de service de logements d'habitation, de locaux commerciaux, artisanaux ou industriels, est en fait un véritable entrepreneur, disposant d'immeubles qui sont son outil de travail, lesquels génèrent un revenu que l'on pourrait par voie de conséquence qualifier de revenu professionnel, entrant alors tout naturellement, dans la catégorie des revenus commerciaux.

Pourquoi offrir cette possibilité aux contribuables concernés ?

1 - Car le bailleur de locaux nus peut être un véritable professionnel

À partir d'un certain niveau de revenus, qui suppose la détention d'un capital important, avec les risques et responsabilités que cela entraîne, il paraît indiscutable que le bailleur de locaux nus est un véritable professionnel, chef d'une entreprise qui peut d'ailleurs employer du personnel, et n'est plus de ce fait un simple particulier qui fait fructifier son patrimoine. On ajoute à cela que la complexité de la réglementation applicable au domaine nécessite de la part du bailleur une expertise et une technicité qui peuvent l'obliger, dans certaines hypothèses, à recourir à des conseils extérieurs.

2 - Car l'option nouvelle lui permettrait de bénéficier d'avantages

L'option présenterait à notre avis les avantages suivants :

- possibilité de déduction de toutes les charges liées à l'acquisition et/ou à la conservation de revenu,
- assujettissement à la TVA permettant la déduction de la taxe d'amont,

- amortissement des biens inscrits en immobilisations à l'actif du bilan, c'est-à-dire en fait tous les immeubles,
- imputation sans limitation des déficits sur le revenu global, le cas échéant,
- exonération d'ISF (ou ce qui en tiendra lieu dans l'avenir !) sur les immeubles affectés à l'exploitation de l'entreprise,
- possibilité d'opter pour le statut juridique de l'entreprise individuelle à responsabilité limitée (EIRL) qui limite le risque d'entreprise, c'est-à-dire les poursuites de créanciers au patrimoine affecté, et permet en outre d'opter pour le régime fiscal de l'impôt sur les sociétés (IS).

Avec toutefois un inconvénient à maîtriser

Il resterait cependant un inconvénient qu'on ne peut négliger en cas d'option, c'est le risque de taxation des plus-values.

En effet, le régime BIC ignore l'abattement pour durée de possession dont bénéficie le régime des revenus fonciers, et les sorties de bilans en cas de vente, de cessation d'activité ou toute autre cause, sont taxées systématiquement. Il existe des exonérations et des atténuations sous certaines conditions, mais le principe de l'exclusion de la durée de possession demeure, en tout état de cause.

C'est une des raisons pour lesquelles nous préconisons que ce régime puisse être choisi, c'est-à-dire mis en œuvre à l'initiative du contribuable en pratiquant ce que le droit fiscal appelle l'option. Les situations ne sont pas identiques, en effet, pour tous les foyers fiscaux, et la décision devra être précédée d'une réflexion approfondie, avec l'aide éventuellement d'un conseil extérieur, en vue d'éviter de mauvaises surprises.

L'option pourrait être remise en cause à l'issue d'un délai qui pourrait être fixé à 6 ans, mais ce point peut encore être discuté.

Ainsi se créerait une catégorie de bailleurs professionnels laquelle venant s'ajouter à la catégorie des bailleurs en meublé, pourrait constituer les prémisses d'un statut du bailleur en général, en attendant mieux !



© Jérôme Delahaye

Le partenariat



Éconormes Habitat

TOTAL / ECONORMES HABITAT / UNPI

Une prime pour les travaux d'économie d'énergie !

Suite à l'article paru dans *Le Propriétaire Immobilier* de février, page 12, nous vous précisons que vous retrouverez toutes les informations utiles sur notre site internet www.unpi.org

Rubrique : NOS PARTENAIRES

Pour bénéficier de cette aide financière, retournez par mail à l'adresse suivante unpi@econormeshabitat.fr, la Fiche Premier Contact téléchargeable sur notre site.

Rubrique : NOS PARTENAIRES

La Hotline Econormes Habitat est à votre disposition pour vous accompagner dans votre projet : **03 72 39 08 11**

Bail d'habitation

Echéance d'un bail à durée réduite

► *J'ai conclu avec mon locataire un bail à durée réduite de deux ans. À l'issue des deux ans, est-il exact que ce bail sera automatiquement un bail de trois ans soumis à la loi du 6 juillet 1989 ?*

Rappelons tout d'abord les trois conditions à remplir pour pouvoir conclure un bail à durée réduite d'au moins un an mais inférieur à trois ans (visé à l'article 11 de la loi du 6 juillet 1989⁽¹⁾) : le bailleur doit être une personne physique ; la reprise du logement par le bailleur doit être justifiée par des raisons professionnelles ou familiales ; enfin, au moment de la conclusion du bail, l'événement doit être précis et sa date de survenance prévisible. Il peut s'agir d'une mutation professionnelle, du départ en retraite, du retour du bailleur de l'étranger, etc. Par contre, il ne pourrait pas s'agir d'une probabilité vague. Cet événement futur peut être certain ou incertain : l'enfant ne se marie pas, il échoue au baccalauréat et ne peut poursuivre comme prévu ses études, le bailleur n'est pas muté... Enfin, le bail doit mentionner ces raisons et l'événement invoqué.

Il convient de distinguer deux situations :

- **Votre bail de deux ans n'est pas encore arrivé à échéance :**
Si la raison invoquée dans le bail est valable (raison professionnelle ou familiale) et si vous êtes toujours dans les délais (au moins deux mois avant le terme du bail), vous pouvez :
- soit confirmer la réalisation de l'événement et le locataire sera alors déchu de tout titre d'occupation à l'échéance du bail ;
- soit proposer le report du terme du bail si l'événement se réalise plus tard que prévu (la durée du bail ne sera donc pas portée à trois ans).
Par contre, si ces conditions ne sont pas respectées (c'est-à-dire : la raison invoquée dans le bail n'est pas valable ; le délai de deux mois est passé pour confirmer la réalisation de l'événement ou pour faire la proposition de report ; ou l'événement ne se réalisera pas), le bail sera automatiquement porté à trois ans de manière rétroactive, c'est-à-dire à compter de sa date de prise d'effet.

- **Votre bail à durée réduite est arrivé à terme :**
Le délai de deux mois étant passé, le bail est réputé être d'une durée de trois ans depuis son point de départ, que la raison invoquée dans le bail soit valable ou non.

(1) « Quand un événement précis justifie que le bailleur personne physique ait à reprendre le local pour des raisons professionnelles ou familiales, les parties peuvent conclure un contrat d'une durée inférieure à trois ans mais d'au moins un an. Le contrat doit mentionner les raisons et l'événement invoqués.
Par dérogation aux conditions de délai prévues à l'article 15, le bailleur confirme, deux mois au moins avant le terme du contrat, la réalisation de l'événement.
Dans le même délai, le bailleur peut proposer le report du terme du contrat si la réalisation de l'événement est différée. Il ne peut user de cette faculté qu'une seule fois.
Lorsque l'événement s'est produit et est confirmé, le locataire est déchu de plein droit de tout titre d'occupation du local au terme prévu dans le contrat.
Lorsque l'événement ne s'est pas produit ou n'est pas confirmé, le contrat de location est réputé être de trois ans. Si le contrat prévu au présent article fait suite à un contrat de location conclu avec le même locataire pour le même local, le montant du nouveau loyer ne peut être supérieur à celui de l'ancien éventuellement révisé conformément au deuxième alinéa du d de l'article 17. »

NOUVEAU
Abonnement
2 ans
50€



Offre d'abonnement réservée aux non-adhérents

Abonnez-vous au
Propriétaire
immobilier

Oui, je souhaite bénéficier de l'offre d'abonnement au Propriétaire Immobilier pour :

- 1 an (soit 11 numéros) au prix de 30 € TTC (ou 40 € TTC pour les DOM-TOM et l'étranger)
- 2 ans (soit 22 numéros) au prix de 50 € TTC (ou 70 € TTC pour les DOM-TOM et l'étranger).

Ci-joint mon chèque libellé à l'ordre de La Presse Immobilière.

NOM :

Prénom :

Adresse :

Tél. : Mail :

Bulletin à compléter et à retourner impérativement accompagné de votre règlement à l'adresse suivante : Le Propriétaire Immobilier - Service abonnement, 11 quai Anatole-France 75007 PARIS.

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

* Valeur au numéro (TVA 2,1%). Vous pouvez également acquérir chaque numéro du Propriétaire Immobilier au tarif de 3,50 €, frais de port en sus. Tarifs valables en France métropolitaine uniquement. Conformément à la loi « Informatique et libertés » du 06/01/1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des informations vous concernant et vous pouvez vous opposer à leur cession. Si vous ne souhaitez pas recevoir de propositions de notre part, cochez cette case . Si vous ne souhaitez pas recevoir de propositions de nos partenaires, cochez cette case .

Copropriété

Travaux urgents entrepris par le syndic ou par un copropriétaire

► Une fuite d'eau est intervenue dans l'immeuble un dimanche. Faute de pouvoir faire intervenir le syndic, un copropriétaire a fait venir un plombier. Qui doit payer les travaux alors que l'assemblée générale n'a pas été consultée ?

Cette situation relève à l'évidence des « travaux urgents ». Le copropriétaire qui est intervenu pour faire arrêter la fuite d'eau a pris une initiative qui, selon toute probabilité, a évité à votre immeuble de subir des dégâts plus importants.

La loi du 10 juillet 1965 a prévu cette situation.

Le syndic dont la mission est de pourvoir à la conservation de l'immeuble (article 18 de la loi de 1965) doit demander une autorisation à l'assemblée générale pour engager des travaux. Mais il dispose aussi d'un pouvoir d'initiative propre en cas de travaux urgents. La loi prévoit que le syndic doit « en cas d'urgence, faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ». La jurisprudence le reconnaît souvent ; par exemple pour une fuite de canalisation (CA Paris, 16 décembre 1999, D 2000, S. 210) ou, comme dans votre cas, pour une fuite d'eau (CA Paris, 5 avril 2001, Loyers et copr. 2001, n° 214). L'article 37 du décret du 17 mars 1967 précise les modalités d'intervention du syndic qui agit de sa propre initiative. Il doit en informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale.

Toutefois, dans votre affaire, le copropriétaire qui n'a pu faire intervenir le syndic, a donc suppléé à son absence.

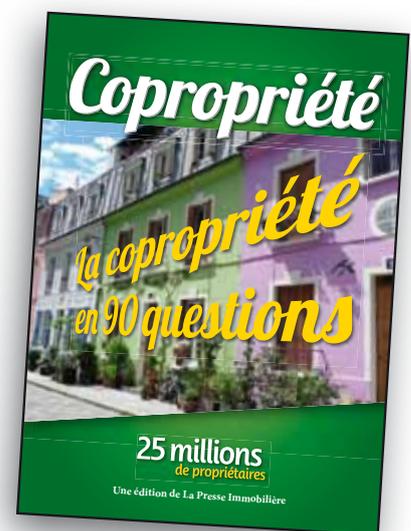
Un arrêt a admis, dans une copropriété dépourvue de syndic, où un copropriétaire avait engagé des dépenses pour faire effectuer des réparations sur les parties communes, que l'assemblée pouvait valablement prendre une résolution pour ratifier les dépenses et décider de rembourser le copropriétaire (Cass. Civ. 3^e, 29 octobre 1986, Bull. Civ. III, n° 141).

En revanche, un autre arrêt a jugé que devait être rejetée la demande de remboursement de travaux engagés par un copropriétaire et effectués à son initiative, car le copropriétaire pouvait demander au syndicat d'effectuer les travaux qui n'étaient pas urgents (Civ. 3^e,

23 novembre 1994, Loyers et copr. 1995, n° 132).

On peut conclure de ces diverses solutions que pour obtenir le remboursement de la dépense, le copropriétaire doit agir uniquement en cas d'urgence et s'il n'est pas possible de faire agir le syndic. A ces conditions, le copropriétaire doit légitimement être remboursé des dépenses engagées. Il s'agit en effet de l'application au cas particulier de la théorie générale de la gestion d'affaires (article 1372 du code civil). ■

Cette réponse figure dans le nouveau « Guide Copropriété » édité par l'UNPI que vous pouvez commander en page 13.



L'UNPI & vous

Les réponses que nous vous 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 « Annuaire UNPI »

Indice Insee du coût de la construction

Pour les locations qui ne sont pas soumises à la loi de 1989 (locations commerciales, à usage exclusivement professionnel, de garage, saisonnières et de résidences secondaires), l'augmentation des loyers se fait suivant l'indice du coût de la construction.

Indice Insee coût de la construction 1 ^{er} T 2013 = 1 646		INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4 ^e T 1953	Annuelles	Trien- nales	Sur 9 ans
2004	1 ^{er} trimestre	1 225	3,55	8,89	21,17
	2 ^e trimestre	1 267	5,41	11,24	23,85
	3 ^e trimestre	1 272	5,74	11,09	24,22
	4 ^e trimestre	1 269	4,53	11,32	25,27
2005	1 ^{er} trimestre	1 270	3,67	9,58	22,35
	2 ^e trimestre	1 276	0,71	9,72	24,00
	3 ^e trimestre	1 278	0,47	9,23	24,08
	4 ^e trimestre	1 332	4,96	13,65	27,34
2006	1 ^{er} trimestre	1 362	7,24	15,13	30,09
	2 ^e trimestre	1 366	7,05	13,64	28,87
	3 ^e trimestre	1 381	8,06	14,80	29,43
	4 ^e trimestre	1 406	5,56	15,82	31,65
2007	1 ^{er} trimestre	1 385	1,69	13,06	30,91
	2 ^e trimestre	1 435	5,05	13,26	35,63
	3 ^e trimestre	1 443	4,49	13,44	36,52
	4 ^e trimestre	1 474	4,84	16,15	37,24
2008	1 ^{er} trimestre	1 497	8,09	17,87	39,78
	2 ^e trimestre	1 562	8,85	22,41	45,44
	3 ^e trimestre	1 594	10,46	24,73	47,59
	4 ^e trimestre	1 523	3,32	14,34	43,00
2009	1 ^{er} trimestre	1 503	0,40	10,35	38,78
	2 ^e trimestre	1 498	- 4,10	9,66	37,56
	3 ^e trimestre	1 502	- 5,77	8,76	37,42
	4 ^e trimestre	1 507	- 1,05	7,18	33,72
2010	1 ^{er} trimestre	1 508	0,33	8,88	34,04
	2 ^e trimestre	1 517	1,27	5,71	33,19
	3 ^e trimestre	1 520	1,20	5,34	32,75
	4 ^e trimestre	1 533	1,73	4,00	34,47
2011	1 ^{er} trimestre	1 554	3,05	3,81	34,08
	2 ^e trimestre	1 593	5,01	1,98	36,97
	3 ^e trimestre	1 624	6,84	1,88	38,80
	4 ^e trimestre	1 638	6,85	7,55	39,76
2012	1 ^{er} trimestre	1 617	4,05	7,58	36,69
	2 ^e trimestre	1 666	4,58	11,21	38,60
	3 ^e trimestre	1 648	1,48	9,72	36,99
	4 ^e trimestre	1 639	0,06	8,76	35,01
2013	1 ^{er} trimestre	1 646*	1,79	9,15	34,37

* Pour les baux commerciaux, la variation de l'indice du 1^{er} trimestre 2013 (1 646, parution Insee 05/07/2013), s'établit à : + 1,79 % sur un an (par rapport au 1^{er} trimestre 2012) + 9,15 % sur trois ans (par rapport au 1^{er} trimestre 2010) + 34,37 % sur neuf ans (par rapport au 1^{er} trimestre 2004).

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 1 ^{er} T 2013 = 108,53	ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008	
			ILC	Variation annuelle
2011	3 ^e trimestre		105,31	+ 2,88 %
	4 ^e trimestre		106,28	+ 3,26 %
2012	1 ^{er} trimestre		107,01	+ 3,25 %
	2 ^e trimestre		107,65	+ 3,07 %
	3 ^e trimestre		108,17	+ 2,72 %
	4 ^e trimestre		108,34	+ 1,94 %
2013	1 ^{er} trimestre		108,53*	+ 1,42 %

* Parution Insee 05/07/2013

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 1 ^{er} T 2013 = 107,09	ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010	
			ILC	Variation annuelle
2010	2 ^e trimestre		100,41	- 0,08 %
	3 ^e trimestre		100,84	+ 0,98 %
	4 ^e trimestre		101,31	+ 1,55 %
2011	1 ^{er} trimestre		101,96	+ 1,96 %
	2 ^e trimestre		102,74	+ 2,32 %
	3 ^e trimestre		103,64	+ 2,78 %
	4 ^e trimestre		104,60	+ 3,25 %
2012	1 ^{er} trimestre		105,31	+ 3,29 %
	2 ^e trimestre		106,00	+ 3,17 %
	3 ^e trimestre		106,46	+ 2,72 %
	4 ^e trimestre		106,73	+ 2,04 %
2013	1 ^{er} trimestre		107,09*	+ 1,69 %

* Parution Insee 05/07/2013

Choix de ces indices : les parties (bailleur et preneur) peuvent choisir l'ILC ou l'ILAT (suivant l'activité exercée), à la place de l'ICC, pour les nouveaux baux commerciaux ou pour les baux en cours (par voie d'avenant, si les deux parties sont d'accord), mais il ne s'agit que d'une faculté (par ex., si le bail prévoit une révision selon l'ICC et que les parties souhaitent garder cet indice, les loyers continueront à être révisés suivant l'ICC).

Taux monétaires

INDICE de référence des emprunts à taux variables (moyennes mensuelles mai 2013)	
Taux EONIA (ex-taux moyen du marché monétaire)	0,0784
Euribor 3 mois	0,2010
TME (taux moyen des emprunts d'État)	1,86
TMO (taux moyen des obligations du secteur public)	2,06

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.

	1 ^{er} TRIMESTRE		2 ^e TRIMESTRE		3 ^e TRIMESTRE		4 ^e TRIMESTRE	
	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle
2009	117,70	+ 2,24 %	117,59	+ 1,31 %	117,41	+ 0,32 %	117,47	- 0,06 %
2010	117,81	+ 0,09 %	118,26	+ 0,57 %	118,70	+ 1,10 %	119,17	+ 1,45 %
2011	119,69	+ 1,60 %	120,31	+ 1,73 %	120,95	+ 1,90 %	121,68	+ 2,11 %
2012	122,37	+ 2,24 %	122,96	+ 2,20 %	123,55	+ 2,15 %	123,97	+ 1,88 %
2013	124,25*	+ 1,54 %						

* Parution Insee 12/04/2013

Indice mensuel des prix à la consommation

(HORS TABAC, DES MÉNAGES URBAINS DONT LE CHEF EST OUVRIER, BASE 100 EN 1998)

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.	Moy.
2011	120,24	120,77	121,74	122,20	122,30	122,38	121,80	122,42	122,38	122,59	122,86	123,35	122,08
2012	122,94	123,42	124,45	124,65	124,57	124,64	124,07	124,86	124,51	124,61	124,40	124,83	124,33
2013	124,16	124,48	125,42	125,29	125,38								

Indice mensuel des prix 05/2013
= **125,38**

Indice bâtiment national BT 01

(BASE 100 EN 1974)

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2011	845,8	851,0	853,1	854,7	854,4	855,6	858,0	858,9	858,3	860,2	862,7	863,6
2012	871,9	873,9	875,3	877,2	874,8	874,0	875,1	877,2	875,3	876,6	874,4	877,4
2013	884,6	885,4										

BT01 02/2013
= **885,4**

Indice

FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT BASE 1 EN 1941

Depuis le 1^{er} 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 coefficient 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.

2011	1 ^{er} T	875,2
	2 ^e T	875,7
	3 ^e T	879,7
	4 ^e T	879,8
2012	1 ^{er} T	901,0
	2 ^e T	898,5
	3 ^e T	901,5
	4 ^e T	903,1
2013	1 ^{er} T	919,8

Taux de l'intérêt légal

	TAUX ORDINAIRE	TAUX EN CAS DE CONDAMNATION*
2010	0,65 %	5,65 %
2011	0,38 %	5,38 %
2012	0,71 %	5,71 %
2013	0,04 %	5,04 %

* Lorsque la décision est exécutoire depuis plus de deux mois.

Loi de 1948 : les loyers

AU 1^{er} JUILLET 2012

Le décret n° 2012-1090 du 27 septembre 2012 paru au Journal officiel du 29 septembre 2012 a fixé les hausses des loyers relevant de la loi du 1^{er} septembre 1948 applicables à compter du 1^{er} juillet 2012. Ces loyers peuvent être augmentés dans les conditions suivantes :

- taux de majoration de 2,24 % 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;
- taux de majoration de 2,24 % pour les loyers au forfait (article 34 de la loi du 1^{er} septembre 1948);
- les logements de la catégorie IV ne subissent aucune augmentation.

	AGGLOMÉRATION PARISIENNE	
	Prix de base de chacun des 10 premiers m ² de surface corrigée	Prix de base des m ² suivants
II A	11,78 €	6,98 €
II B	8,11 €	4,38 €
II C	6,20 €	3,31 €
III A	3,75 €	2,02 €
III B	2,24 €	1,16 €
IV	0,26 €	0,12 €

	HORS AGGLOMÉRATION PARISIENNE	
	Prix de base de chacun des 10 premiers m ² de surface corrigée	Prix de base des m ² suivants
II A	9,62 €	5,73 €
II B	6,64 €	3,60 €
II C	5,07 €	2,73 €
III A	3,08 €	1,70 €
III B	1,83 €	0,95 €
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 1^{er} janvier 2013, les revenus nets imposables de l'année 2012 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	38 262 €	28 695 €
2 personnes	46 690 €	35 017 €
3 personnes	55 120 €	41 341 €
4 personnes	63 551 €	47 663 €
Personne en +	+ 8 430 €	+ 6 322 €

RENTES VIAGÈRES

Les taux de majoration pour 2013

Un arrêté du 7 décembre 2012, publié au JO du 14 décembre 2012 (p. 19532), a fixé à 1,75 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2013. Ainsi, les taux de majoration applicables en 2013 sont les suivants :

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux de majoration applicable
Avant le 1/08/1914	104 537,90 %
Du 1/08/1914 au 31/12/1918	59 695,50 %
Du 1/01/1919 au 31/12/1925	25 081,80 %
Du 1/01/1926 au 31/12/1938	15 344,80 %
Du 1/01/1939 au 31/08/1940	11 048,20 %
Du 1/09/1940 au 31/08/1944	6 687,30 %
Du 1/09/1944 au 31/12/1945	3 250,50 %
Années 1946, 1947, 1948	1 518,90 %
Années 1949, 1950, 1951	824,00 %
Années 1952 à 1958 incluse	599,20 %
Années 1959 à 1963 incluse	483,30 %
Années 1964 et 1965	452,00 %
Années 1966, 1967, 1968	426,10 %
Années 1969 et 1970	397,60 %
Années 1971, 1972 et 1973	344,30 %
Année 1974	239,70 %
Année 1975	221,10 %
Années 1976 et 1977	193,50 %
Année 1978	172,60 %
Année 1979	148,50 %
Année 1980	120,60 %
Année 1981	95,70 %
Année 1982	81,40 %
Année 1983	72,60 %
Année 1984	65,00 %
Année 1985	60,40 %
Année 1986	57,70 %
Année 1987	53,90 %
Année 1988	50,50 %
Année 1989	47,00 %
Année 1990	43,00 %
Année 1991	39,60 %
Année 1992	36,00 %
Année 1993	33,40 %
Année 1994	31,20 %
Année 1995	28,50 %
Année 1996	26,70 %
Année 1997	25,10 %
Année 1998	23,70 %
Année 1999	23,20 %
Année 2000	21,50 %
Année 2001	19,50 %
Année 2002	17,40 %
Année 2003	15,60 %
Année 2004	13,70 %
Année 2005	11,60 %
Année 2006	9,60 %
Année 2007	7,90 %
Année 2008	6,20 %
Année 2009	5,00 %
Année 2010	3,50 %
Année 2011	1,75 %

VENTES IMMEUBLES DE RAPPORT

22 LANNION Centre (proche de la mer) « GALERIE MARCHANDE » de 6 locaux commerciaux. Très bel immeuble de caractère en pierre (idéal : investisseur, restaurant, franchise, etc) - DPE : E à G. Prix 780.000 €. Tél. 02 96 92 62 58.

03 MONTLUCON, Centre ville, bel immeuble de rapport de 11 logements avec dépendances et petit terrain. Aucun travaux à prévoir, parfait état, tous les logements sont loués. Rapport 8,5 %. Prix 520 000 €. Tél. 06 10 05 52 23.

VENTES OFFRES

CHALET 7 LAUX (38) Le Playnet 5 ch, 2 sdb, 2 wc, cuisine, pièce à vivre 40m², garage, sous-sol 88 m², terrain 800m²+bois. Prix 270 000 € - Mail : ventechalet7laux@gmail.com.

43 - Dans village, ferme restaurée sur 1100 m² de terrain 240 m², habitables environ ; 4 chambres, 2 salles d'eau, nombreuses dépendances : 2 caves, garage (3 voitures), 2 cheminées pierres, four à pain... excellent état : 310 000 €. À voir rapidement. Tél. 06 87 41 02 41.

34 - MONTPELLIER, VILLA 4 faces 150 m² sur 849 m² de terrain arboré. Quartier OVALIE hors lotissements, comprenant 2 appartements, 2 garages, proche écoles, commerces. Idéal pour profession libérale, grande famille. Classée D. Mail : Closlepuech@aol.com.

LOCATIONS SAISONNIÈRES

LOUE 2 petites maisons dans joli village du 04. Tout confort, jardin ombragé - Parking, juillet et août. T1 300 €/semaine, T2 350 €/semaine. DPE en cours, Tél. 06 17 01 42 98. Les animaux ne sont pas acceptés.

Belle Maison ancienne 150 m², tout confort, 1 salle de séjour, 3 chambres, 2 salles de bains, 1 cuisine, jardin, parc, terrasse, garage. SAINT EMILION 9 kms, la Dordogne à 10 kms. 400 € et 500 € la semaine. Tél. 05 56 92 92 21.

83 - SAINTE MAXIME- LES ISSAMBRES LOUE Villa 5 personnes cuisine/séjour, 3 chambres - 2 WC, salle de bains, véranda climatisée + terrasse. Jardin clos protégé par haies - barbecue. Piscine partagée. Plage 150 m, commerce 400 m. Port Plaisance 500 m, thalasso 800 m. Tél. 06 07 09 84 62. Mail : www.locissambres@orange.fr.

LOCAUX COMMERCIAUX

21200 BEAUNE, Centre-ville, place Carnot Hospices, emplacement n° 1, pas de porte 52 m² + caveau 40 m², APPARTEMENT + GRENIER, bail neuf 3/6/9, 200 000 € LOYER 2 200 € HT + IMMEUBLE MITOYEN éventuellement 3 NIVEAUX total 60 m² 1 000 € ht, Classe Énergétique « G ». Tél. 03 80 24 92 15.

À LOUER LOCAL COMMERCIAL OU AUTRES ACTIVITÉS, 100 m² rez-de-chaussée, libre 4^{ème} trimestre 2013. Rue calme près métro, PARIS 15^e. Tél. 06 72 00 38 14 / 05 55 72 42 32 (1 700 € HT/mois).

53 - MAYENNE - URGENT à louer 415 m² BUREAUX (r.de.ch +ét) Bureau ou usage Prof. avec 9 places de parking privatif (+ parking public en face). Parfait état des locaux, facilement réaménageables. Loyer annuel 37 350 €. Tél. 06 32 70 56 28.

53 - LAVAL - 2 h de Paris - À LOUER 684 m² à usage de bureaux ou prof. + 11 places de parking privatif - Rez-de-chaussée + étage, climatisation F. Très bon état général, locaux facilement aménageables - situation sur

rond-point. Disponibles au 1^{er} avril 2014. Loyer annuel : 85 000 €. Tél. 06 32 70 56 28

DIVERS

ST PIERRE DE BUZET (47960). Terres céréales 10 ha 92 a 90 ca - Vignes 3 ha 60 (dont 3 ha 20 AOC) - Hangar récent 130 m², d'un seul tenant sur hauteur. Prix 159 300 € - Tél. 05 46 39 95 20 / 06 08 16 95 44.

Locations saisonnières : avantages adhérents UNPI sur Aritel.fr

Les adhérents UNPI bénéficient de remises exceptionnelles sur Aritel :

20%* POUR TOUT NOUVEL ABONNEMENT SUR ABRITEL (code promo UNPI2001)

15%* SUR TOUS LES RÉABONNEMENTS À ABRITEL (code promo RUNPI2001)

Déposez dès maintenant votre annonce en utilisant votre code promo dédié sur www.abritel.fr/depot ou dans votre Espace Propriétaire si vous êtes déjà client d'Aritel

* sur la formule de base

Le Propriétaire Immobilier
La revue de 25 millions de propriétaires

11, quai Anatole-France 75007 Paris
☎ 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17 - proprietaire.immobilier@unpi.fr

Gérant, directeur de la publication

Dominique Dupré

Directeur

Paul Philippot

Directeur de la rédaction

Jacques Devergne

Directeur adjoint de la rédaction

Jean Ferrando

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

Michel Bouchaud, Nadine Cazalbou, Arnaud Couvelard, Bertrand Desjuzeur, Françoise Martin, Frédérique Polle, Anne Pronier, Frédéric Zumbiehl

Secrétariat de rédaction

PECI

Abonnements

Roxane Lamonnerie

☎ 01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52

rl.proprietaireimmobilier@unpi.fr

Éditeur

La Presse immobilière

SARL au capital de 1 524,49 € - RCS B 304 455 009

Durée : 75 ans à compter du 1^{er} janvier 1951

Siège social : 11 quai Anatole-France 75007 Paris

Associés : UNPI à 90 %

Publicité

Patricia Dumons-Souverain

PECI ☎ 05 62 30 15 39

patricia.dumons-souverain@unpi31.fr

Iconographie

Visuel de Une : fleißige zusammenarbeit in der natur

© Picture-Factory - Fotolia.com

Conception graphique

Olivier Bosramier

Impression

Imprimerie Menard,

2721 La Lauragaise 31670 Labège

Commission paritaire

N° 0717 T 81970 - ISSN : 2102-0728

Dépôt légal : juillet/août 2013

Tarifs

Le numéro : 3,50 € - Abonnement 1 an : 30 €

Dom-Tom, étranger : 40 €.

La loi du 11 mars 1957 n'autorise, 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 1^{er} 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 Le Propriétaire Immobilier.



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.



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 15 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 : Le Propriétaire Immobilier - 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 : _____

• 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.

Signature :

Rejoignez-nous sur

facebook

Notre communauté
de Propriétaires en colère sur
www.facebook.com/citronspresses

STOP au matraquage fiscal !

Taxation des plus-values immobilières, encadrement des loyers, projet de GUL, projet de loi Duflot, réquisitions, taxe sur les logements vacants, relèvement de l'ISF ; hausse des impôts locaux : taxes foncières et d'habitation ; multiplication des diagnostics et des mises aux normes imposés au parc privé ...



**Si vous aussi vous en avez assez
de cette fiscalité confiscatoire qui touche
les propriétaires immobiliers privés,
que l'UNPI représente,
venez vous exprimer
sur notre page Facebook :
www.facebook.com/citronspresses**

Les citrons pressés,

le mouvement créé par l'UNPI pour

25 millions
de propriétaires

www.unpi.org