



Mieux vivre l'immobilier

PROCES VERBAL DE LA COMMISSION GESTION LOCATIVE DU 13 décembre 2018

Participants : Pierre ASTRUP – Cyril CARTAGENA– Arnaud De ROQUEFEUIL – Catherine DOS - Rémi ESCOFFIER
- Philippe FERTORET - Denis GENITEAU – Hélène Le DOEUFF – Anthony MICHEL DE CHABANNES – Patrick SAFAR

Emmanuelle BENHAMOU

Excusés : Renaud DALBERA - Yolande GUEZ – Françoise RASTIT

ORDRE DU JOUR

1. Organisation de la commission gestion locative de l'UNIS	1
2. Tour de table : marché locatif	2
3. Loi ELAN : mesures relatives à la gestion locative (PJ – note détaillée)	3
4. Evolution du statut des baux commerciaux : audition UNIS – CCI IDF – le 7 novembre 2018	3
5. VISALE : rémunération des intermédiaires	8
6. Groupe de travail mandats de gestion : propositions	9
7. Signature électronique : groupe de travail.....	9
8. Le prélèvement à la source et les revenus fonciers	9
9. Congrès 2019	11

1. Organisation de la commission gestion locative de l'UNIS

La modification des statuts votés par l'assemblée de l'UNIS lors du congrès impacte le principe de la composition des commissions métiers : l'objectif étant que chaque région soit représentée au sein des commissions. Ainsi, un point est fait sur l'organisation de la commission et la liste des membres mise à jour.

2. Tour de table : marché locatif

Marseille :

Habitation :

Suite aux récents incidents dramatiques, le relogement des victimes est mis en œuvre. La lutte contre les squats et les copropriétaires indécents continue.

Par ailleurs, globalement le marché est calme, les loyers sont stables, le taux de vacance raisonnable (environ 5 %).

Beaucoup de constructions neuves. Le principal problème est l'adaptation de l'ancien.

L'appauvrissement du marché locatif continue, les propriétaires bailleurs vendent.

A noter, qu'en dehors de Marseille dans des villes telles que Miramas ou Barcelonnette, il n'y a aucune demande de location (pas d'offre d'emploi.).

Commerce :

Les petits commerces souffrent de l'ouverture de nombreux centre-commerciaux, et des grandes enseignes.

Béziers :

Sur Béziers intra-muros toujours nombreux lots vacants car non rénovés par contre en périphérie de la ville et village autour marché dynamique peu de vacances sur immeubles récents et neufs surtout lotissement de petite villas.

Strasbourg :

Habitation :

Peu de vacance. Dans le cadre de la préparation des successions, la décision de vendre est fréquemment prise.

Commerce :

Les petits commerces souffrent dans le centre-ville de l'implantation des grandes enseignes et de l'ouverture de nombreux centres commerciaux en périphérie.

Rennes :

Habitation :

Moins de préavis de départ. Taux de vacance très bas (1, 8 contre 3, 5 l'an passé). Les campagnes de travaux fonctionnent très bien, il est possible d'augmenter légèrement les honoraires.

Rennes est une ville étudiante, avec des loyers plus élevés que le reste de la Bretagne et la demande est souvent supérieure à l'offre.

Bretagne (Quimper, Brest, Lannion, Saint Briec, Saint Malo et petites villes autour) : les loyers sont inférieurs au m² à ceux pratiqués à Rennes avec un peu plus de difficultés à louer sur Lannion, Saint Briec.

Lyon :

Habitation :

Beaucoup de congés pour reprise. Peu de vacances, peu de stock. Montant des loyers corrects. Le phénomène des ventes se poursuit.

Commerce :

Bonne reprise d'activité. Les grandes enseignes s'implantent dans le centre-ville.

La négociation des déplafonnements est de plus en plus difficile.

Paris :Habitation

Pierre ASTRUP indique que le Conseil de PARIS réuni le 11 décembre dernier a voté en faveur du retour du dispositif d'encadrement des loyers que la justice avait annulé fin 2017. Cette possibilité est offerte aux villes qui le souhaitent dans le cadre de la loi Elan. Pour que le Préfet puisse fixer par arrêté les loyers de référence, au préalable, un décret doit être pris déterminant le périmètre de l'encadrement. Le Ministère du Logement s'est fixé l'objectif de publier ce texte en février 2019.

Commerce :

Pierre ASTRUP souhaite que les membres portent leur attention sur deux tendances en matière de baux commerciaux : d'une part les congés avec refus de renouvellement pour échapper au plafonnement du déplaçonnement, et d'autre part les demandes des locataires de révision de loyer à la baisse. Point à faire pour la prochaine réunion.

3. Loi ELAN : mesures relatives à la gestion locative (PJ – note détaillée)

La commission a bien pris connaissance de l'analyse détaillée de la loi ELAN

Les projets de modèles d'acte de caution et de bail mobilité sont présentés à la commission.

Pierre ASTRUP demande que ces modèles soient validés par Maître Vincent CANU, avant diffusion.

4. Evolution du statut des baux commerciaux : audition UNIS – CCI IDF – le 7 novembre 2018

L'UNIS a été auditionnée par la CCI IDF le 7 novembre 2018 à 14 heures 30.

La commission gestion locative a été sollicitée pour avis dans le cadre de la préparation de cette réunion.

UNIS était représentée par Pierre ASTRUP, Denis GENITEAU, et Emmanuelle BENHAMOU.

Nous avons été reçus par Madame Dominique MORENO (Responsable du Pôle Economie, commerce et financement des entreprises - Direction des politiques juridiques et économiques, DGA/VIE de la CCI IDF) et par Céline Delacroix (Direction des politiques législatives et juridiques) .

Mesdames MORENO et DELACROIX nous expliquent que la démarche est purement volontaire, issue des élus de la CCI, il ne s'agit pas d'une commande de l'Etat.

Le constat et le contexte :

De nouvelles formes d'activité et d'usages et immutabilité des baux commerciaux, une réflexion sur l'évolution des baux commerciaux est initiée par la CCI de Paris.

Une commission ad hoc a été créée par la CCI composée d'élus de la Commission droit de l'entreprise et fiscalité, ainsi que de la commission commerce, et de permanents.

Ce groupe de travail a identifié des problématiques liées au statut des baux commerciaux (champ d'application et dispositions propres au statut).

Dans ce contexte des pistes de modernisation de la réglementation existante pourraient être envisagées.

Pour mener à bien ce projet des auditions d'experts sont conduites dans ces deux commissions.

Echéance : Un projet de prise de position va être établi pour début 2019, comprenant des propositions de modification législatives.

Ce projet nous sera communiqué.

Deux questions principales sont posées :

- *Faut-il délimiter un nouveau champ d'application du statut du bail commercial ?*
- *Comment introduire des mesures optimisant l'attractivité d statut du bail commercial ?*

Nous déroulons le questionnaire soumis par la CCI.

**1^{ER} THEME : QUELLE EST LA PERTINENCE D'UN STATUT UNIQUE S'APPLIQUANT A TOUTES LES CLASSES D'ACTIFS ET A TOUTES LES FORMES D'ACTIVITES ET DE COMMERCE ?
OU FAUT-IL DELIMITER UN NOUVEAU CHAMP D'APPLICATION DU STATUT DU BAIL COMMERCIAL ?**

1. Faut-il circonscrire le périmètre du statut des baux commerciaux aux activités commerciales traditionnelles ?

UNIS :

On pourrait l'envisager, et exclure du statut les franchises, les grandes enseignes, les entrepôts, les bureaux...avec le risque d'accentuer la disparition du petit commerce car les bailleurs se tourneront vers les statuts plus souples.

La difficulté principale est le mécanisme du plafonnement du loyer allié au fait qu'en cas de baisse de la valeur locative, le locataire peut donner congé, alors qu'en cas de hausse, sauf rares exceptions, le bailleur ne peut revaloriser le loyer. On aboutit ainsi à des disparités parfois considérables, qui n'ont aucun fondement économique, entre des locaux situés parfois dans le même immeuble. C'est une véritable rente de situation qu'il faudrait remettre en cause en limitant le plafonnement par exemple à deux renouvellements.

Il faut supprimer le plafonnement du déplafonnement qui génère des évictions en nombre, et restaurer la liberté contractuelle sur la répartition des charges et impôts.

CCI :

Nos interlocutrices nous écoutent prennent acte.

2. Faut-il créer des régimes spécifiques pour les bureaux ainsi que pour les entrepôts ?

UNIS :

Evitons la multiplication des statuts. Les bureaux comme les locaux monovalents sont déjà exclus de certaines dispositions relatives au statut des baux commerciaux.

Il n'y a pas pour ces locaux de bureaux ou entrepôts de notion de chalandise. Un transfert n'entraîne pas de perte de clientèle. La liberté contractuelle apparaît comme la solution la plus efficace pour répondre aux besoins des parties. Il faut conserver la possibilité de librement répartir les charges et impôts.

CCI :

L'idée n'est pas de créer un nouveau statut, mais au contraire de revenir au droit commun (le Code civil) pour les bureaux et les entrepôts.

Dans cette perspective, l'UNIS serait d'accord, la liberté des parties serait ainsi totale (durée ferme ou pas ; faculté de résiliation triennale ; possibilité de donner congé....).

3. Enfin, comment sécuriser la fin d'un bail dérogatoire ?UNIS :

Qui veut-on protéger ? Si c'est le locataire, cela deviendra de moins en moins un bail « dérogatoire ». On pourrait envisager de donner davantage de flexibilité en ouvrant la possibilité de renouveler le bail dérogatoire au-delà des trois ans.

Il faut en toute hypothèse éviter qu'un bail soumis au statut se forme sans manifestation explicite des parties : Envisager une « demande de bail » soumis au statut émanant du locataire, à l'image de la demande de renouvellement de bail ou bien faute de manifestation de volonté des parties, une tacite prolongation.

CCI :

La volonté de la CCI est qu'un bail statutaire ne s'impose pas tacitement en enfermant le locataire dans une durée de 9 ans.

Nous sommes finalement d'accord sur les objectifs.

4. Comment sécuriser les contrats de mise à disposition ou de prestations de service pour le commerce éphémère ?UNIS :

On dispose du bail dérogatoire qui pourrait être assoupli. Pourquoi créer un nouveau statut alors que s'agissant de commerce éphémère, la démarche du locataire n'est pas de créer un fonds de commerce dans les lieux, mais de les exploiter momentanément pour un évènement défini. La liberté contractuelle doit s'appliquer, chaque partie assumant ses risques.

CCI :

Nos interlocutrices nous indiquent que ce sujet est désormais sans objet.

**2^{EME} THEME : LE BAIL COMMERCIAL EST-IL TOUJOURS ADAPTE AUX BESOINS DES ENTREPRISES ?
OU COMMENT INTRODUIRE DES MESURES OPTIMISANT L'ATTRACTIVITE D STATUT DU BAIL
COMMERCIAL ?**

1. Faut-il introduire une clause de dédit aménageant une sortie anticipée du bail commercial ?UNIS :

Le bailleur cherche une pérennité du revenu. Il s'agit aussi bien d'un bailleur personne physique (revenus complémentaires pour la retraite....) que de sociétés faisant appel public à l'épargne.

Le locataire a la possibilité de sortir du bail sans motif, tous les trois ans. Il a donc un droit déjà supérieur à celui du bailleur. Il n'y a plus de durée ferme de 9 ans. Si on introduit davantage de flexibilité dans ce domaine, il faudrait rééquilibrer les rapports en revoyant le bénéfice du droit au renouvellement en fin de bail.

Dans la pratique un accord intervient entre les parties, si le locataire souhaite quitter les lieux en cours de période triennale.

CCI :

Mesdames MORENO et DELACROIX nous expliquent que cette demande est issue d'une élue de la CCI.

Elles nous indiquent que notre position fait l'unanimité parmi les personnes auditionnées et reconnaissent qu'il n'est pas nécessaire de modifier la réglementation sur ce sujet.

2. Comment faciliter et encadrer le changement de destination du bail d'origine ?

UNIS :

Il existe déjà la déspecialisation partielle ou totale, et la loi prévoit de larges possibilités pour le locataire faisant valoir ses droits à la retraite.

On doit par ailleurs veiller aux incidences d'un tel changement au regard des règlements d'urbanisme, et des règlements de copropriété.

La liberté contractuelle doit permettre aux parties de trouver un accord. A défaut on accentuerait encore la « rente de situation » dont bénéficie le locataire.

CCI :

L'idée est de faciliter la déspecialisation partielle, en réunissant les notions d'activités : connexes , complémentaires, et incluses.

Nous expliquons que la notion d'activité connexe et complémentaire figure dans l'article L 145-47, et qu'il n'est pas possible d'assimiler cette notion avec celle d'activités incluses, sous peine de supprimer la déspecialisation partielle, ce qui ne serait pas acceptable pour le bailleur.

Pierre ASTRUP explique que le plafonnement du loyer entraîne, par effet de ricochet une extrême spécialisation des baux.

3. Faut-il faciliter la sous-location du bail commercial ?

Lorsqu'elle est demandée par le locataire lors de la conclusion du bail, un dispositif organisant la sous-location est généralement mis en place entre les parties. Elle ne peut en revanche être mise en place d'office en cours de bail.

CCI :

Nos interlocutrices nous indiquent que ce sujet est désormais sans objet.

4. Comment encadrer la clause de solidarité ? Faut-il réduire sa durée ? Faut-il qu'elle soit supplétive de volonté ?

UNIS :

S'il s'agit de la garantie cédant /cessionnaire, elle est déjà limitée à 3 ans. Elle disparaît en cas de liquidation lorsque le bail est cédé.

Cette clause doit être maintenue car elle constitue la contrepartie de la faculté dont dispose unilatéralement le locataire de céder son fonds de commerce, sans l'accord du bailleur, avec lequel il avait contracté.

CCI :

Nos interlocutrices nous prennent acte.

5. Comment remédier aux locaux dégradés dans les centres-villes ? Quel encadrement légal pour l'entretien des locaux commerciaux ?

UNIS :

S'agit-il d'entretenir les locaux non loués qui se dégradent, ou de pallier l'absence d'entretien de sa devanture par le commerçant ?

Dans le premier cas il s'agirait d'une obligation du propriétaire, comme il en existe en matière de ravalement de façade : celle de maintenir les locaux en bon état de propreté.

Dans le second cas, l'entretien de la devanture est réglé par le contrat de bail.

La Loi Pinel a enlevé la possibilité de transférer toutes les charges, et notamment le 606, au locataire alors que de nombreux bailleurs, notamment investisseurs, recherchent des loyers nets de toutes charges. Il faut revenir sur ce point et restaurer la liberté contractuelle en autorisant les parties à convenir du montant du loyer au regard des charges transférées.

Et ne pas dissuader les investisseurs qui seront les bailleurs de demain

CCI :

Nos interlocutrices reconnaissent que ce sujet relève plus de l'urbanisme que du Code des baux.

La commission valide les positions de l'UNIS.

La commission confirme que la revitalisation des centres-villes relève des politiques locales. A Lyon et à Marseille les administrateurs de biens sont impliqués dans certains projets aujourd'hui.

Cyril CARTEGENA fait part d'une conférence très intéressante qui s'est déroulée dans le cadre de la RICS concernant les sociétés de coworking, et le développement de nouvelles modalités de travail.

La commission constate qu'il serait utile de faire évoluer le décret de 1953 en fonction des types de commerce.

Dans la perspective du développement du coworking, Pierre ASTRUP souhaite développer l'analyse relative à la détermination des locaux à usage exclusif de bureau et l'impact sur la fixation du loyer de renouvellement. Il rappelle l'[arrêt de la Cour de cassation \(3^{ème} chambre civile – 7 décembre 2017 n° 16-14969\)](#) commenté par Maître Jean-Pierre FORESTIER lors du dernier forum du CESE. Selon cet arrêt, lorsque des locaux sont donnés à bail à une société à usage de location de bureaux et domiciliation d'entreprises avec salle de réunion, lors de la fixation du loyer de renouvellement le bailleur ne peut pas revendiquer le dé plafonnement du loyer par application de l'article R. 145-11 du Code de commerce.

5. VISALE : rémunération des intermédiaires

Deux réunions se sont déroulées à l'APAGL les 2 octobre et 6 novembre 2018. UNIS représentée par Danielle DUBRAC et Emmanuelle BENHAMOU (deux réunions les 3 et 24 juillet s'étant déjà tenues)

La convention quinquennale signée entre l'Etat et Action Logement, prévoit qu'une expérimentation visant à mesurer l'utilité d'une rémunération des intermédiaires dans la diffusion de Visale par les propriétaires bailleurs puisse être réalisée pendant une durée d'un an. Une directive pilote doit être rédigée. Un protocole d'accord (Etat- Action logement – syndicats professionnels) va être élaboré et sera soumis pour avis et signature aux syndicats professionnels partenaires d'Action logement. Le déploiement de l'expérimentation est envisagé pour janvier 2019.

- **Les marchés publics sont applicables**

L'analyse de l'avocat missionné par APAGL et Action logement conclut à l'application du Code des marchés publics.

Les critères permettant de bénéficier du régime de subvention sont les suivants :

- La demande doit venir de l'opérateur qui bénéficiera du financement (ce n'est pas le cas dans l'opération envisagée, puisque c'est Action logement qui est en demande) ; L'organisme public ne doit pas être volontaire ;
- Il ne peut y avoir de lien direct entre les fonds et l'objet (ce n'est pas le cas ici).

Dans le cadre des marchés publics, au-delà de 25 000 euros il faut faire un appel d'offre.

- **La piste de la subvention est de nouveau évoquée**

Pour éviter le système lourd des marchés publics, la discussion porte sur le point de savoir s'il serait envisageable de revenir à la solution de la subvention.

APAGL et Action Logement propose de verser la subvention aux syndicats, à charge pour les syndicats de redistribuer les sommes dues aux adhérents concernés.

Danielle DUBRAC indique que le syndicat peut s'engager sur une obligation de faire, mais non sur une obligation de résultat.

La question de la possibilité juridique et fiscale de ce montage soulève de nombreuses questions non résolues à ce jour.

- **Loi Hoguet : Article 66 du décret du 20 juillet 1972 : Disposition particulière aux titulaires de la carte Gestion Immobilière (G)**

« Le mandat précise les conditions de la reddition de comptes qui doit intervenir au moins tous les ans. Le mandataire ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion des opérations dont il est chargé, que celles dont les conditions de détermination sont précisées dans le mandat ou dans la décision de nomination, ni de personnes autres que celles qui y sont désignées. »

Cet article oblige à indiquer dans le mandat toutes rémunérations.

La commission prend acte.

6. Groupe de travail mandats de gestion : propositions

Denis GENITEAU présente à la commission les propositions du groupe de travail relatives à la mise à jour des mandats de gestion.

La commission porte son attention sur chaque disposition et suggère plusieurs ajustements. Il est acté qu'il n'est pas nécessaire de maintenir un modèle pour les personnes physiques et un modèle pour les personnes morales.

Il convient de vérifier l'obligation du mandataire de prévenir le mandant en cas de nouvelle location.

La question de la durée du mandat de gestion est évoquée : trois mois, un an....

L'avis de Maître REZEAU est requis, spécifiquement sur la partie relative aux honoraires afin de vérifier s'ils peuvent faire l'objet d'une annexe contenant la tarification du cabinet.

7. Signature électronique : groupe de travail

- **Signature électronique de l'acte de caution personne physique pour les baux relevant de la loi de 1989**

La loi ELAN supprime l'obligation de mention manuscrite pour les actes de caution établis par les personnes physiques dans le cadre des baux relevant de la loi du 6 juillet 1989.

Selon [l'étude d'impact](#) l'objectif de la mesure est clairement de permettre la dématérialisation (point 4.3 page 254).

Mais [l'article 1175 du Code civil](#) interdit de recourir à la dématérialisation pour les sûretés personnelles, la signature électronique des cautions n'est pas sécurisée juridiquement.

La commission décide d'écrire au Ministère pour trouver une solution permettant de sécuriser juridiquement le recours à la signature électronique des actes de caution.

- **La commission souhaiterait que l'UNIS développe des partenariats dans ce domaine.**

8. Le prélèvement à la source et les revenus fonciers

Pierre ASTRUP communique à la commission un article [un article des Echos](#) publié le 23 novembre dernier (reproduit ci-après) permettant de faire le point sur cette question.

« A partir du 1^{er} janvier 2019, l'impôt sur le revenu sera prélevé à la source. Modalités pratiques et conséquences pour les revenus locatifs.

Avec le [prélèvement à la source](#), « l'impôt sur les revenus fonciers et les prélèvements sociaux, seront in fine du même montant que ce que le contribuable payait jusqu'à maintenant », souligne Christine Chiozza-Vauterin, avocate fiscaliste immobilier chez LightHouse LHLF. En revanche, « ce sont les

modalités de recouvrement qui sont modifiées et la gestion de la trésorerie des ménages qui devra s'adapter ».

Concrètement, c'est l'administration fiscale qui va directement prélever l'impôt sur les revenus fonciers tous les mois ou tous les trois mois (sur option du contribuable). Et ce, sous forme d'acompte directement sur le compte bancaire du bailleur (que l'on soit au régime microfoncier ou au réel).

De la même manière, les prélèvements sociaux au taux unique de 17,2 % seront prélevés tout au long de l'année, directement par acompte, en même temps que l'IR. Alors que jusqu'à présent, ils étaient payés en une seule fois.

Quel taux va s'appliquer ?

Le taux applicable sur les revenus fonciers est le taux du foyer fiscal communiqué sur l'avis d'imposition en août 2018 et calculé sur la base des revenus du foyer fiscal de 2017 déclarés en mai 2018. « Donc, en janvier 2019 et jusqu'à août 2019, le taux applicable correspondra aux revenus 2017. L'objectif d'un impôt contemporain aux revenus n'est pas vraiment atteint puisque l'acompte ne varie pas en même temps que les revenus fonciers », déplore Christine Chiozza-Vauterin. Le taux d'imposition sera ensuite « rafraîchi » à partir de septembre 2019, quand l'administration fiscale aura connaissance des revenus perçus en 2018 déclarés au printemps 2019.

Dans le cas de locations en cours

Si le bailleur perçoit des revenus fonciers réguliers depuis plusieurs années et sans changement en 2019, le taux de l'acompte correspond aux revenus perçus. Mais si ses revenus fonciers évoluent à la hausse ou à la baisse en cours d'année, des ajustements sont nécessaires.

Soit un couple marié, détaille Christine Chiozza-Vauterin, ne percevant que des revenus fonciers nets imposables s'élevant à 100.000 euros au titre l'année N-2 (2017) et de 120.000 euros au titre de l'année N-1 (2018).

Le taux de prélèvement est estimé à 35,9 % (prélèvement pour l'impôt sur le revenu de 18,7 % auquel on ajoute 17,2 % de prélèvements sociaux) de janvier à août 2019. Et un taux « rafraîchi » à la hausse (compte tenu de la hausse des revenus déclarés pour 2018) de 37,8 % de septembre à décembre 2019.

De janvier à août 2019, le bailleur versera huit mensualités de 2.992 euros ($100.000 \times 35,9\% / 12$) puis quatre mensualités de 3.780 euros ($120.000 \times 37,8\% / 12$) de septembre à décembre, soit au total 39.056 euros d'acompte « contemporain ».

Au printemps 2020, le couple déclare un revenu net foncier imposable au titre de 2019 de 100.000 euros. Le montant total de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux dû au titre de l'année 2019 sera de 35.904 euros (2.992×12). Il se verra restituer en septembre 2020 un montant d'impôt de 3.152 euros ($39.056 - 35.904$).

Locations nouvelles

Les bailleurs qui auraient commencé une activité locative en 2018 déclareront les revenus perçus au printemps 2019 et le fisc ne sera en mesure de déterminer le montant de l'acompte correspondant qu'à compter du mois de septembre 2019. Par conséquent, lors de la première année de location, le bailleur n'est pas dans l'obligation de s'acquitter d'un acompte, et ce, pendant toute l'année N et jusqu'au 31 août de l'année N+1. « Attention, en termes de trésorerie, de provisionner de l'impôt et des prélèvements sociaux pour ne pas avoir de difficulté au moment de payer en décalage, comme avant la réforme », alerte Christine Chiozza-Vauterin.

Afin de pallier ce problème, le bailleur pourra à tout moment décider de verser un acompte spontané. Il en déterminera librement le montant (à l'aide du simulateur du site www.impots.gouv.fr). Ce dernier sera prélevé sur son compte bancaire (mensuellement ou trimestriellement) et étalé sur le nombre de mois restant à courir sur l'année civile. Cet acompte sera régularisé en septembre N+1, et jusqu'au mois de décembre N+1 en fonction de la déclaration des revenus 2018 effectuée en mai 2019.

Locations qui s'arrêtent provisoirement ou définitivement

Si le bailleur retire son logement de la location et arrête définitivement de percevoir des revenus fonciers en cours d'année, il pourra demander à ne plus verser d'acompte. Sa demande prendra effet à compter du prélèvement (mensuel ou trimestriel) qui suit le mois de sa demande.

Si le changement de situation n'est pas définitif, qu'il s'agit davantage d'une fluctuation de revenus due à un changement de locataire, une vacance du logement, des loyers impayés : une modulation à la baisse de l'acompte est possible sous conditions : un écart de plus de 10 % et d'au moins 200 euros du montant du prélèvement par rapport à la situation antérieure. »

9. Congrès 2019

Pour les 10 ans le l'UNIS, le congrès aura lieu à Paris au Grand Palais.

Pierre ASTRUP demande aux membres de la commission de réfléchir à des thèmes pour le colloque métier.

Prochaines réunions : 28 mars 2018 – 27 juin 2018 – 12 décembre 2019