



Mieux vivre l'immobilier

REUNION PROPRIETAIRES-BAILLEURS

Lundi 25 mars 2019

Hôtel Mercure Saxe Lafayette

• •



Mieux vivre l'immobilier

LE RENDEZ-VOUS DES PROPRIETAIRES-BAILLEURS

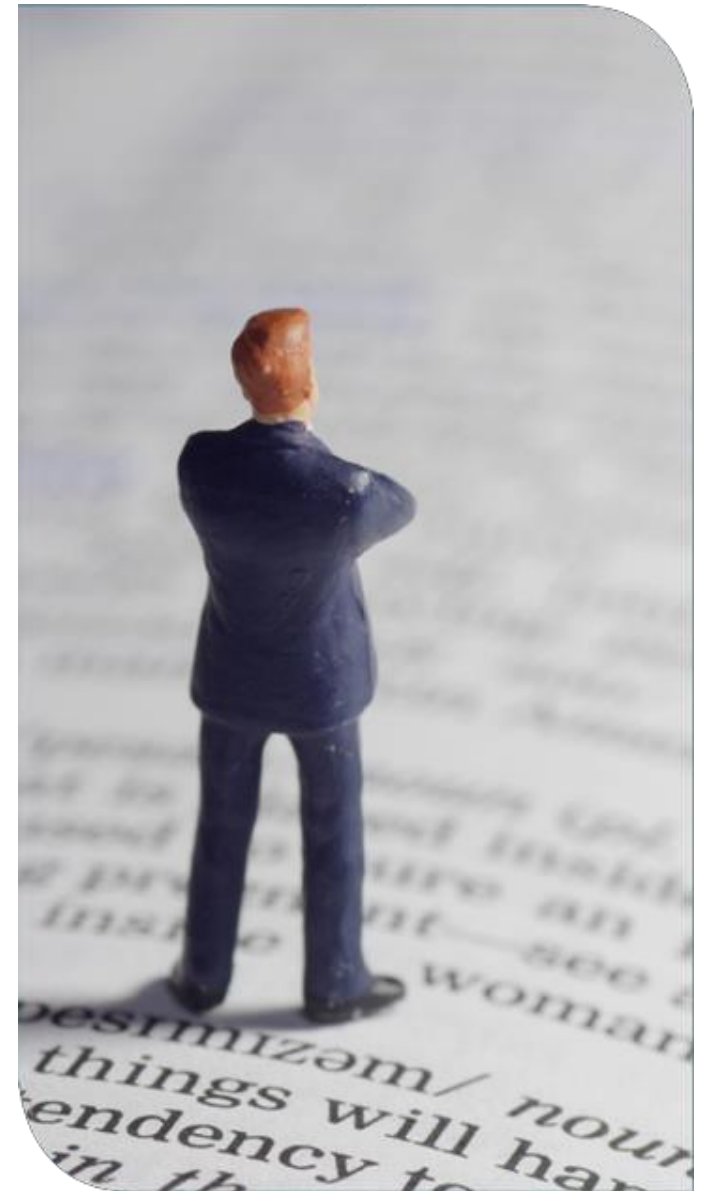
Marc Sagnimorte / Secrétaire Général UNIS Lyon-Rhône

Mathieu Pedrini / Membre du Conseil UNIS Lyon-Rhône

LE MARCHÉ LOCATIF LYONNAIS

Olivier DUMAS

Expert Immobilier



L'UNIS LYON-RHÔNE

Aujourd'hui

- **Une centaine de cabinets d'administration de biens dans le Rhône,**
- **Près de 10 000 emplois,**
- **Plus de 400 000 logements en copropriété,**
- **Plus de 110 000 logements en gestion locative,**
- **24 750 locations nouvelles chaque année,**
- **1 location toutes les 20 minutes,**
- **Plus de 75 000 demandes de location traitées par an.**

Comprendre le marché immobilier des locations sur Lyon aujourd'hui...

Toujours plus de lyonnais !

En dix ans, Lyon a connu une augmentation de sa population de près de 50.000 personnes. La ville compte désormais plus de 521.000 habitants au cœur d'une métropole qui en compte plus de 1.390.240 (3^{ème} métropole de France).

Son taux de locataires reste un des plus élevé de France avec 64% (France entière 42%).

Lyon en quelques chiffres

- Plus de 521 098 habitants,
- 295 000 logements (dont + 95% sont des appartements),
- 64% des ménages sont locataires (dont +1/3 d'étudiants),
- Parc locatif privé 51% / Parc social 18%,
- Budget locatif moyen 719 € charges comprises (pour 40 m²), soit un taux d'effort moyen de 24% pour un cadre à 39% pour un employé,
- Loyer moyen à Lyon 746 € charges comprises (OLL).

Comprendre le marché immobilier des locations sur Lyon aujourd'hui...

Typologie

Le marché lyonnais est constitué majoritairement de **T2** et de **T3**.

- **16% de studio/T1**
- **32% de T2**
- **30% de T3**

La surface moyenne habitable des appartements, tous secteurs confondus est de **60 m²**.

Un marché plutôt stable sur l'ensemble du périmètre

Le marché locatif privé lyonnais affiche en ce début d'année une légère augmentation de ses loyers, avec un prix moyen hors charges sur Lyon qui s'établit à :

13,3 € soit +1,7% par rapport à 2018.

Quels sont les biens les plus demandés ?

Le marché des petites surfaces T1 et T2 reste très actif sur Lyon, avec près de 45% des locations réalisées. Une caractéristique qui illustre la présence de plus de 127.500 étudiants sur ce territoire. Il est important de noter que les T3 occupent la seconde place des logements les plus demandés 28%.

« Evolution des loyers sur Lyon »

source CLAMEUR

Année 2018	Studio/ T1	T2	T3	T4	T5 et +	Tous
Niveau des loyers de marché (en €/m²)	16,8	12,9	11,3	10,8	11,1	13,3
Variation des loyers de marché (en %)	3,1	1,3	0,5	1,4	3,5	1,1

Taux de variation des loyers de marché (en %)	Moyenne annuelle 2000-2018	2018
LYON	2,6	1,7
RHONE	2,5	2,2
RHONE ALPES	2,4	1,6
FRANCE ENTIERE	1,9	0,8

« Loyers moyens par arrondissement »



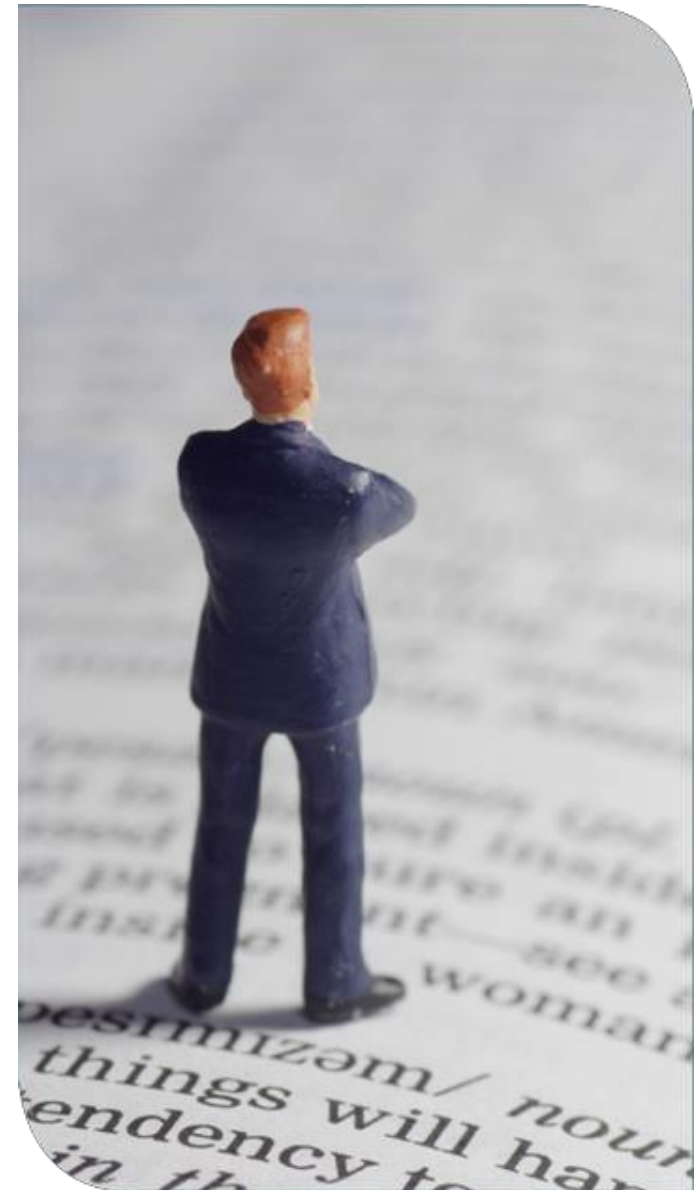
**L'UNIS Lyon-Rhône vous remercie de
l'intérêt que vous avez porté
à nos observations sur
« Le Marché Locatif Lyonnais »
et reste votre acteur privilégié du
Mieux Vivre l'Immobilier.**

IRSI

Convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeubles

Jérôme JEANNEROD

Filhet-Allard



SOMMAIRE

A. LE CHAMP D'APPLICATION

B. LES MECANISMES

C. LES MODALITES D'EVALUATION

D. RETOUR D'EXPERIENCE

INTRODUCTION

Pourquoi l'application d'une nouvelle convention?

Les limites de la convention CIDRE :

- Un assuré face à une multiplicité d'intervenants dans la prise en charge de son sinistre.
- Un système conventionnel qui ne correspond plus au marché de l'assurance et aux attentes des consommateurs car devenu trop complexe.
- Une absence d'organisation de la Recherche de Fuite (RDF).
- Une absence du positionnement de l'assureur personnel du Copropriétaire Non Occupant (CNO) alors que la loi ALUR exige désormais que ces derniers soit assurés en Responsabilité.

INTRODUCTION

D'où une refonte avec deux objectifs majeurs :

Rendre un
meilleur
service à
l'assuré

Simplifier la
gestion des
sinistres

A – Le champ d'application

1. Quels événements ?
2. Qui est concerné ?

LE CHAMP D'APPLICATION

1. Quels événements ?

La convention est applicable pour les sinistres survenus à compter du 01/06/2018, concernant les risques :

1/ Dégâts des Eaux (DDE) y compris les frais de RECHERCHE DE FUITE

2/ Incendie

Dès lors que la remise en état des dommages est \leq à 5 000€ HT

LE CHAMP D'APPLICATION

2. Qui est concerné ?

Les occupants (propriétaires ou locataires), les copropriétaires et la copropriété ainsi que l'ensemble de leurs assureurs.

Il faut qu'il y ait au moins 2 sociétés d'assurances adhérentes

- Couvrant le risque DEGATS DES EAUX ou INCENDIE
- En assurance de Dommages aux biens et/ou de Responsabilité

B – Les mécanismes

1. L'assureur Gestionnaire
2. La recherche de fuite

LES MECANISMES



A RETENIR :

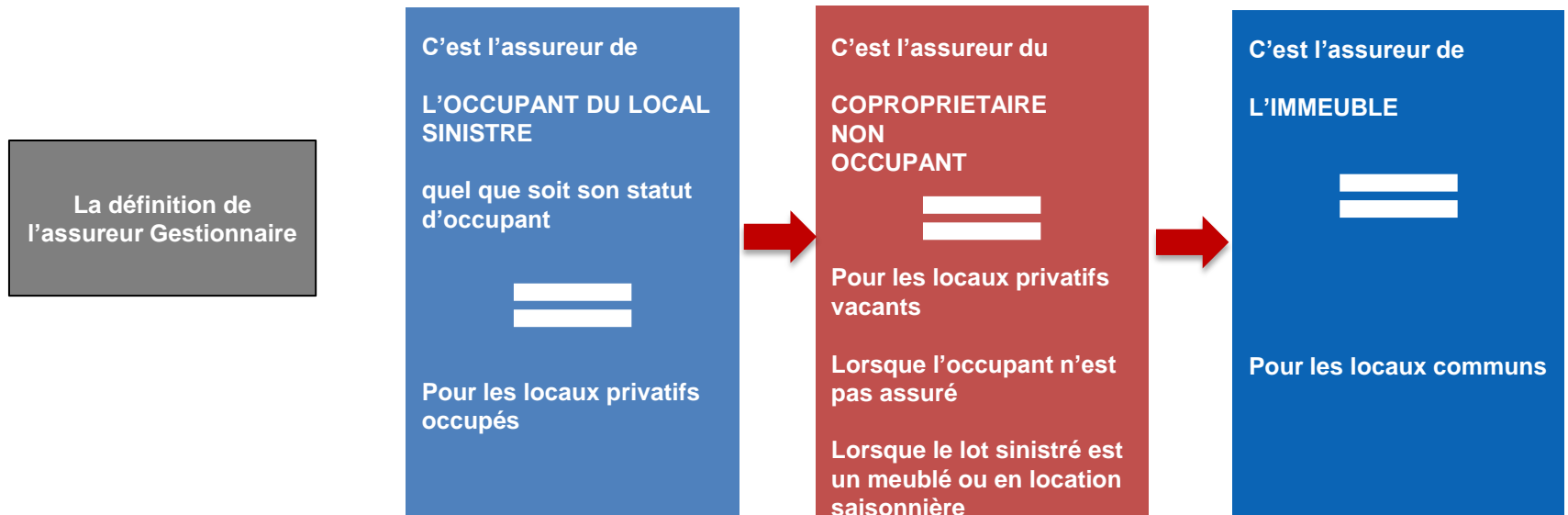
Une gestion par local (appartement, commerce, cave, garage) et non plus par lésé d'où une Convention IRSI construite sur la responsabilité de toutes les parties.

A ce titre, l'occupant, le copropriétaire du lot ainsi que l'immeuble doivent être assurés.

Rappel de la LOI ALUR qui rend obligatoire l'assurance des lots de copropriété par leurs propriétaires.

LES MECANISMES

1. Qui est l'assureur Gestionnaire ?



LES MECANISMES

1. Que fait l'assureur Gestionnaire ?

Rôle de l'assureur Gestionnaire

Il organise une éventuelle Recherche de Fuite

Il vérifie la matérialité des faits

Il fait un état des lieux des assureurs concernés

Il invite la partie concernée à procéder à la réparation de la cause

Il procède à l'évaluation des dommages

Il détermine l'assiette conventionnelle des dommages

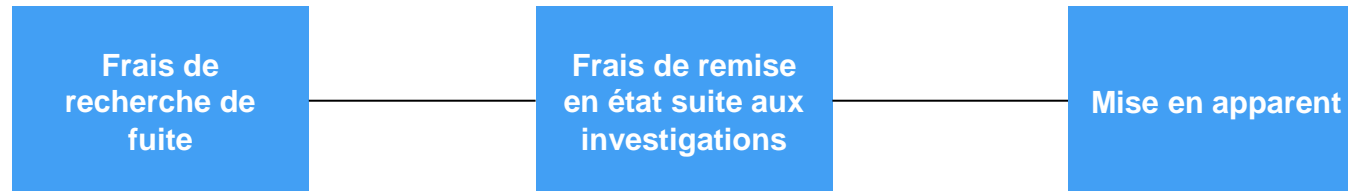
LES MECANISMES

2. La recherche de fuite

Définition Commune pour tous les assureurs :

C'est une action destructive ou non, dans le local sinistré ou dans un autre local, nécessaire pour identifier et localiser la cause et/ou l'origine du DEGATS DES EAUX qu'il y ait ou non des dommages indemnisables dans le local ou le DEGATS DES EAUX a pris naissance.

Recherche de fuite



Les réparations de la cause du sinistre ne sont pas garanties

LES MECANISMES

2. La recherche de fuite

La recherche de fuite préalable

Effectuée par :

- Occupant
- Propriétaire
- Voisins
- Syndic

En amont ou au moment de la déclaration

Elles sont prises en charge par l'assureur personnel de celui qui les a effectuées

Si absence de cause identifiée ou localisée

L'assureur gestionnaire
organise la Recherche de Fuite

La situation de blocage

Dès lors que **l'assureur gestionnaire est dans l'impossibilité** d'identifier ou de localiser la cause et/ou l'origine

L'assureur de l'immeuble organise la Recherche de Fuite

C – Les modalités d'évaluation

1. Deux tranches d'intervention

LES MODALITES D'EVALUATION

1. Tranche 1 (0 € à 1 600 € HT)

➤ L'assureur gestionnaire évalue les dommages par tous moyens sauf en cas de sinistres répétitifs ou si une entreprise est supposée responsable du sinistre.

2. Tranche 2 (1 600 € à 5 000 € HT)

➤ L'assureur gestionnaire organise une expertise pour compte commun par un expert libéral ou salarié :

- Un seul expert désigné par l'assureur gestionnaire
- Il intervient pour compte commun des assureurs de locaux concernés
- Il identifie toutes les parties impliquées et les convoque
- Il recueille toutes les informations nécessaires pour établir la cause et les circonstances du sinistre
- Il vérifie l'existence de RECHERCHE DE FUITE préalable et en met une en œuvre si nécessaire
- Il chiffre l'ensemble des dommages du local sinistré



Le rapport d'expertise commun est opposable aux assureurs
Les assureurs ne sont plus convoqués aux expertises

D – Retour d'expérience après 9 mois

RETOUR D'EXPERIENCE

Bilan après 9 mois

➤ LES PLUS

- La Convention IRSI a clarifié et simplifié des rapports entre experts et assureurs avec l'intervention d'un seul expert alors qu'avec la Convention CIDRE chaque assureur dépêchait son expert.
- Elle place les assureurs sur un pied d'égalité car dans sa tranche d'intervention (entre 0 et 5 000 €), les garanties entre Occupants, Copropriétaires Bailleurs et Immeuble sont identiques et sans franchise quelque soit les clauses et garanties du contrat souscrit.
(Exemple : Un contrat Responsabilité Civile Propriétaire Bailleur verra ses garanties étendues de facto aux garanties Dommages dans la tranche d'intervention IRSI).
- Le principe de rapport d'expertise pour compte commun (1 seul expert pour tous les assureurs) a accéléré la procédure de rendez vous sur place, de rédaction et dépôt du rapport d'expertise.
- En conséquence, les indemnités sont versées plus rapidement aux assurés.

RETOUR D'EXPERIENCE

Bilan après 9 mois

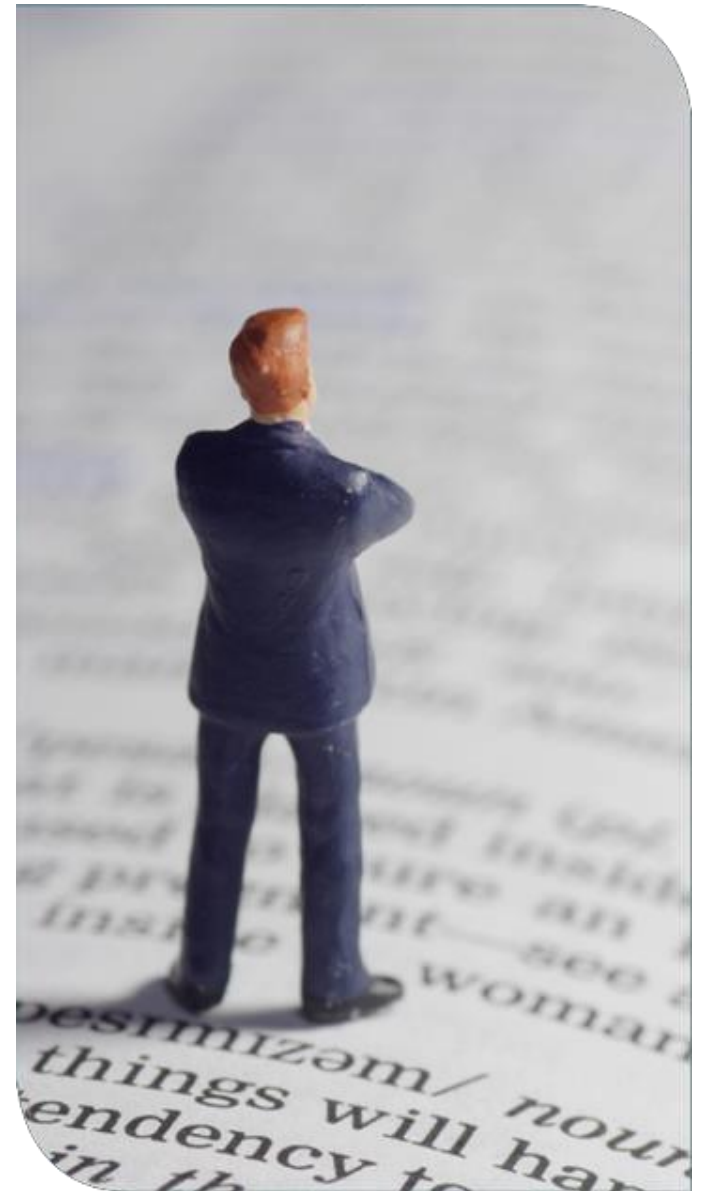
➤ LES MOINS

- La RECHERCHE DE FUITE donne toujours lieu à des litiges, En effet, les Occupants avaient l'habitude que les gestionnaires d'immeuble gèrent cette opération quelque que soit l'origine du DEGAT DES EAUX, notamment sur des origines privatives. Désormais, c'est à chaque lésé de faire intervenir son assureur qui devient alors Gestionnaire du sinistre.
- Montée en puissance très laborieuse chez certains assureurs car il a fallu former des milliers de collaborateurs en quelques mois pour l'application de cette Convention. Sur ce point, nous notons néanmoins depuis début 2019 une prise de conscience et une meilleure gestion dès le début du sinistre. Des améliorations sont encore à réaliser.
- Pour que le fonctionnement de cette Convention soit optimal, les Copropriétaires Non Occupants doivent souscrire une garantie Multirisques CNO. Nous constatons encore qu'un grand nombre ne sont pas assurés alors que la loi ALUR de 2014 les y oblige, souvent car ils pensent être assurés par l'assurance Multirisques Immeuble ou par celle de leur locataire.

DIAGNOSTICS ELECTRIQUE ET GAZ

Annie NEBOUX

Leximpact



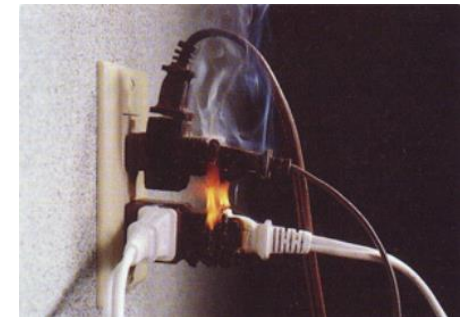
Diagnostic Electrique : Etat de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation



En vue d'évaluer :

- les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes (le risque d'électrisation ou d'électrocution)

- le fonctionnement de l'installation électrique (le risque incendie)



Diagnostic Electrique

Ce diagnostic est régi par :

- l'arrêté du 28 septembre 2017,
- la Norme NF C 16-600 de juillet 2017.

Diagnostic Electrique

Le diagnostic vérifie la présence :

D'un appareil général de commande et de protection et de son accessibilité,

D'au moins un dispositif différentiel de sensibilité approprié aux conditions de mise à la terre, à l'origine de l'installation électrique,

D'un dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit,

D'une liaison équipotentielle et une installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche,

Et

L'absence de matériels électriques inadaptés à l'usage ou présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension, et de matériel électrique vétuste

L'absence de conducteurs non protégés mécaniquement

Diagnostic Electrique

Dispositif différentiel :

Disjoncteur de branchement 15/45A



DDHS 30mA – 40A



Diagnostic Electrique

Liaison équipotentielle supplémentaire :



Diagnostic Electrique

Tableau de répartition et protection contre les surintensités :



Tableau

« Fusibles »

Diagnostic Electrique

Matériel électrique vétuste et conducteurs non protégés :



Diagnostic Gaz : Etat de l'installation intérieure de gaz dans les immeubles à usage d'habitation

En vue d'évaluer :

- Les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes (le risque intoxication)



- Le fonctionnement de l'installation de gaz (le risque incendie et d'explosion)



Diagnostic Gaz

Ce diagnostic est régi par :

- l'arrêté du 6 avril 2017,
- la Norme NF P 45-500 de janvier 2013.

Diagnostic Gaz

Le diagnostic vérifie l'installation au regard des exigences de sécurité :

L'état des appareils fixes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire et de cuisson

L'état des tuyauteries fixes d'alimentation en gaz et leurs accessoires

L'aménagement des locaux où fonctionnent les appareils à gaz, permettant l'aération de ces locaux et l'évacuation des produits de combustion

Diagnostic Gaz



Diagnostic Gaz

Danger grave immédiat
Robinet de commande



Diagnostic Gaz

Risque d'intoxication

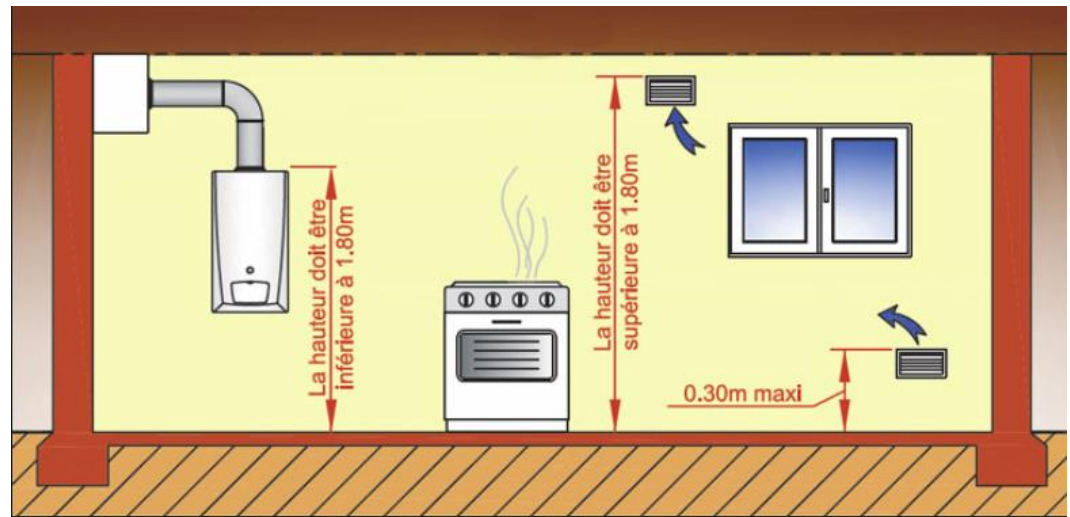
Conduit de raccordement



Diagnostic Gaz

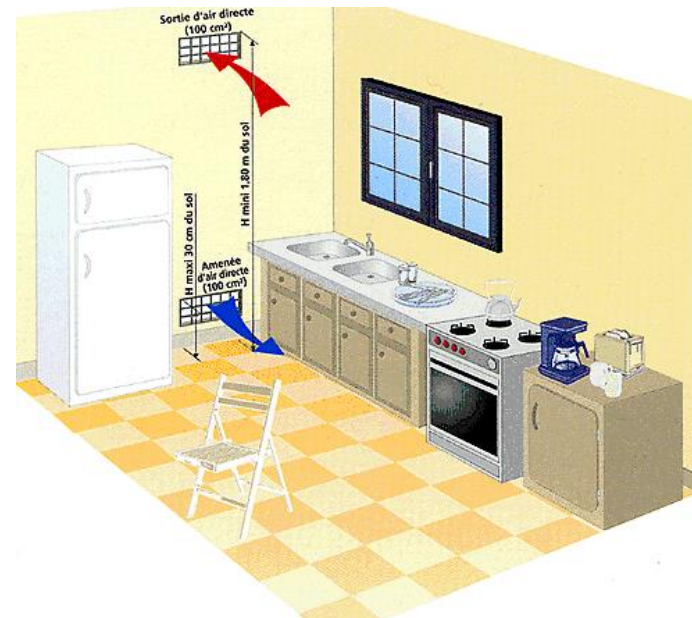
Risque d'intoxication

Ventilation du logement



Diagnostic Gaz

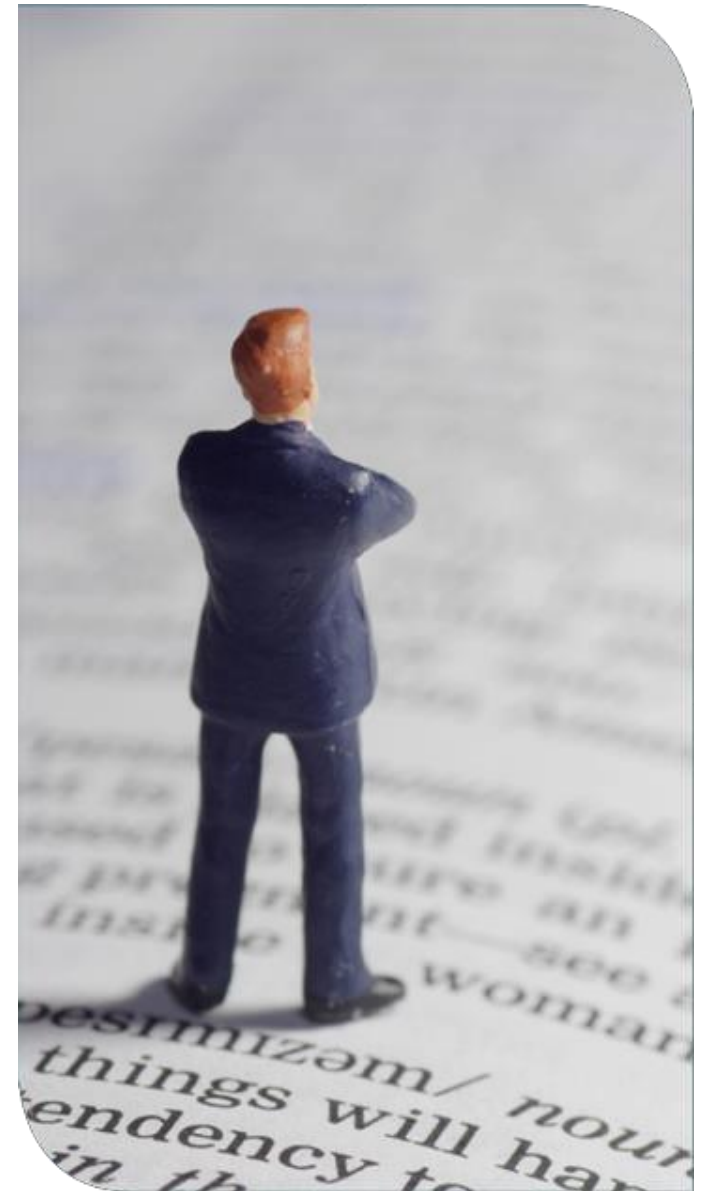
Le chauffe-eau non raccordé :



AUTOENTREPRENEURS ET OBLIGATION DE VIGILANCE

Eric BOUVARD

BTP Rhône



Introduction

3 points communs

- ➔ La valorisation des patrimoines immobiliers de nos clients.
- ➔ La volonté de respecter les règles de qualité dans l'exécution des travaux.
- ➔ La volonté de confier ces travaux à des personnels qualifiés et respectant les règles sociales

Outils mis en place

- ➔ Signature avec la Préfecture d'une convention régionale, et sa déclinaison départementale, pour lutter plus efficacement contre le travail illégal.
- ➔ Fourniture obligatoire par les entreprises d'un ensemble de documents obligatoires avant de contractualiser pour les travaux dont les montants sont supérieurs à 5000 €.

Statut de la micro entreprise

Recrudescence des prestations réalisées par des microentreprises (ex, autoentrepreneur) dans les copropriétés // à la demande des copropriétaires

- ➔ La micro entreprise est une société simplifiée.
- ➔ Le chiffre d'affaire annuel est limité à 70000 € avec une exonération de TVA jusqu'à 33000 €.

Vigilance fiscale

- ➔ Le plafond d'exonération de la TVA est annuel.
- ➔ La TVA qui est applicable après dépassement du seuil est la même que pour toutes les entreprises.

Il n'est pas possible de savoir quand l'entreprise atteint son plafond.

- ➔ Risque de facturation avec de la TVA si le seuil a été atteint après la commande d'un devis.
- ➔ Fraude à la TVA si facturation sans TVA après dépassement du seuil.
- ➔ Risque en cas de contrôle fiscal.

Vigilance sociale

Micro entreprise = entreprise individuelle

- doit répondre aux mêmes règles que les autres,
- doit respecter toutes les règles en matière de droit du travail.

Chiffre d'affaires faible = recours à des intérimaires ou à la sous-traitance presque impossibles ou dans des volumes très faibles.

Tous travaux réalisés à plusieurs = exposition du maître d'ouvrage à un très fort risque de **travail illégal**.

- ➡ Arrêt du chantier.
- ➡ En cas de conjonctions défavorables (accident grave, nombreux intervenants...), peine pénale pour le maître d'ouvrage ou son représentant.

Vigilance sur les assurances

Tout intervenant pour la réalisation de travaux doit avoir une assurance responsabilité civile professionnelle.

- ➔ A minima, une Responsabilité Civile (RC) pour assurer les conséquences de sa responsabilité dans le cadre de l'exercice de son activité professionnelle vis-à-vis des tiers.
- ➔ Une **assurance décennale** pour les travaux de bâtiment **obligatoire**.

Vigilance sur les assurances

Les risques :

- ➔ Réalisation de travaux sans couverture de dommages occasionnés aux tiers (les occupants, les existants, les avoisinants...).
- ➔ Accidents causés aux personnes non couvertes.
- ➔ Travaux relevant de la décennale non couverts.

Qualifications

Même si les qualifications ne sont pas infaillibles, elles ont l'avantage d'être délivrées à des entreprises répondant à un ensemble de critères assurant au maître d'ouvrage la capacité de l'entreprise à faire les travaux.

Nous pouvons citer parmi les plus importantes :



RGE



Conclusion

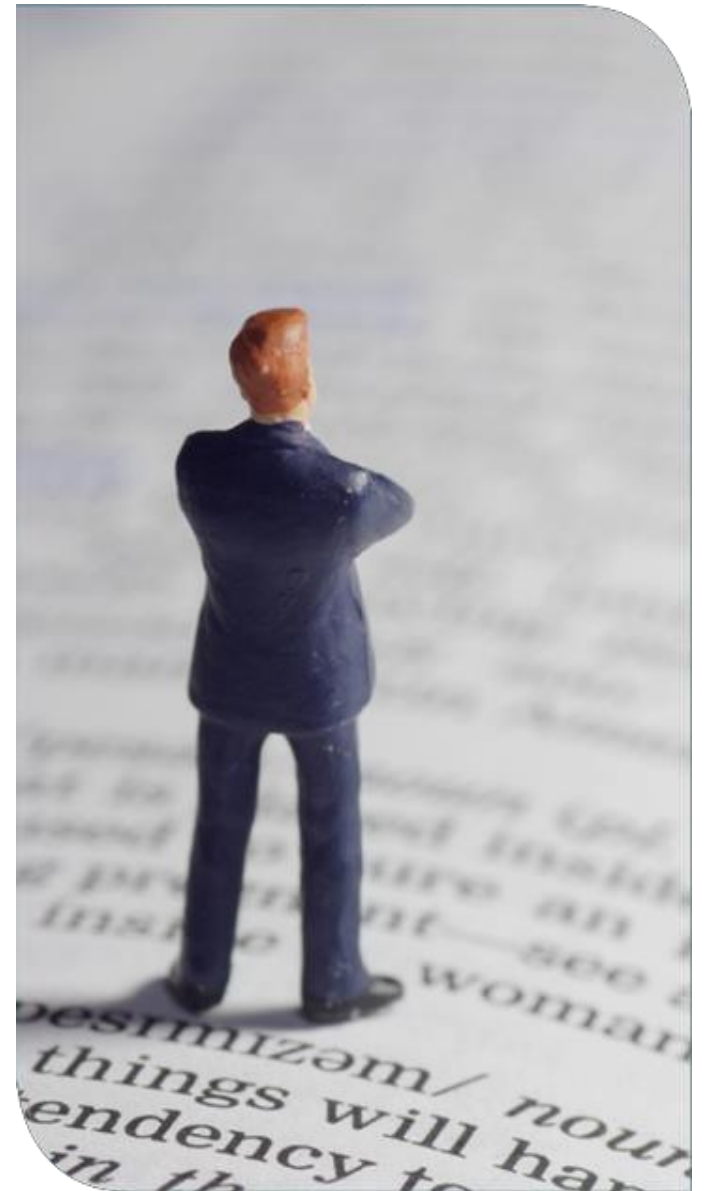
Pour les travaux de bâtiment, le **risque** peut devenir conséquent :

- même pour des travaux courts et peu onéreux
- attention aux **responsabilités** qui peuvent prendre de fortes proportions
- attention aux compétences limitées
- attention aux problèmes d'**assurance**
- attention à la **concurrence déloyale**

LOI ELAN

Me Patrick COULON

Avocat



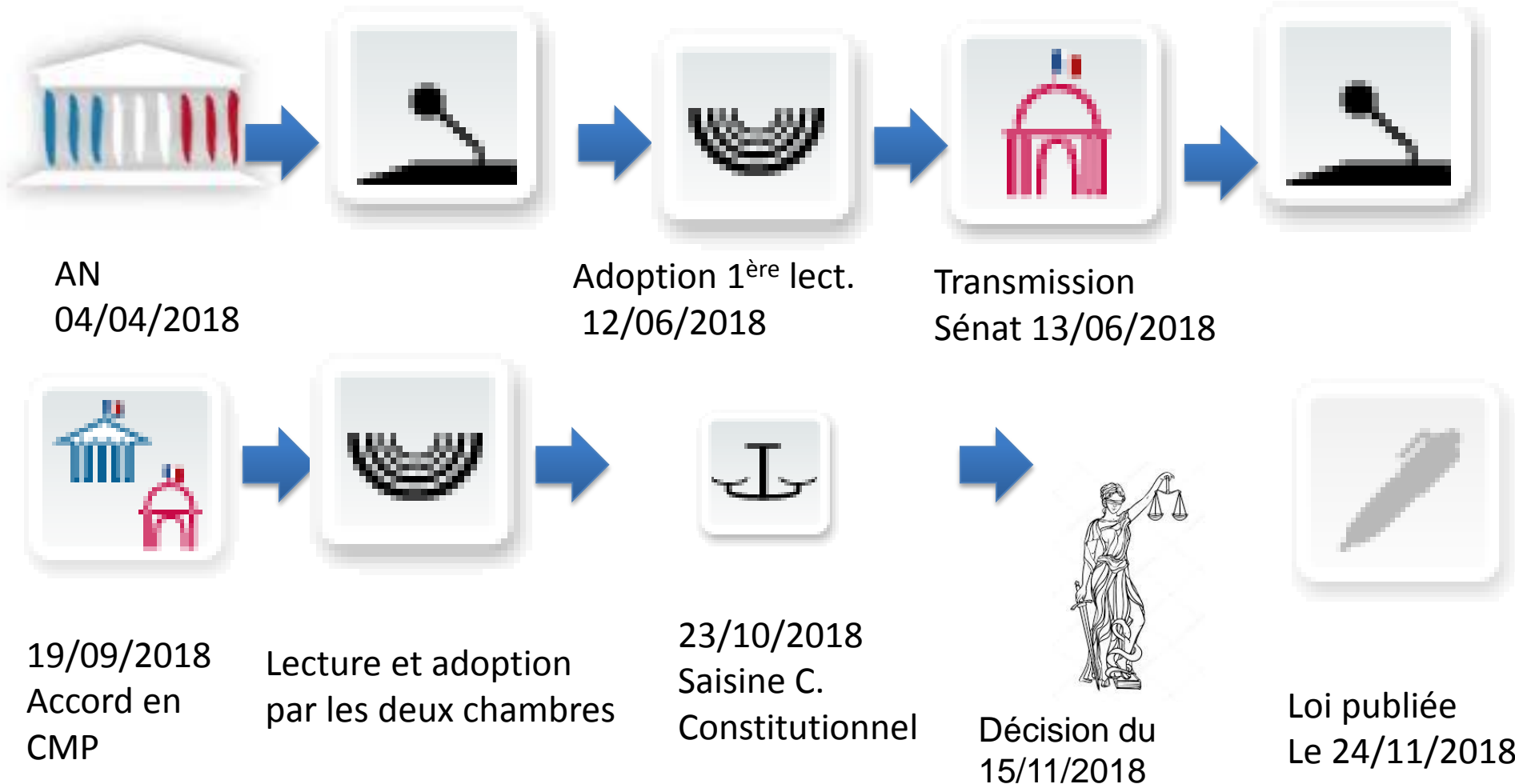
Loi ALUR – LOCATION ET GESTION LOCATIVE



Mars 2014 à Nov. 2018 : De la loi Alur à la loi Elan



INTRODUCTION : LE PARCOURS DE LA LOI ELAN



INTRODUCTION : LE CONTENU DE LA LOI ELAN



TITRE I - CONSTRUIRE PLUS, MIEUX ET MOINS CHER

CHAPITRE I - Dynamiser les opérations d’aménagement pour produire plus de foncier constructible

CHAPITRE II Favoriser la libération du foncier

CHAPITRE III **Favoriser la transformation de bureaux en logements**

CHAPITRE IV - Simplifier et améliorer les procédures d’urbanisme

CHAPITRE V - Simplifier l’acte de construire

CHAPITRE VI - Améliorer le traitement du contentieux de l’urbanisme

INTRODUCTION : LE CONTENU DE LA LOI ELAN



TITRE II - ÉVOLUTIONS DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

CHAPITRE I - Restructuration du secteur

CHAPITRE II - Adaptation des conditions d'activité des organismes de logement social

CHAPITRE III - Dispositions diverses

INTRODUCTION : LE CONTENU DE LA LOI ELAN



TITRE III - RÉPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN ET FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

CHAPITRE IER - Favoriser la mobilité dans le parc social et le parc privé

CHAPITRE II - Favoriser la mixité sociale

CHAPITRE III - Améliorer les relations locataires bailleurs et favoriser la production de logements intermédiaires

INTRODUCTION : LE CONTENU DE LA LOI ELAN



TITRE IV - AMELIORER LE CADRE DE VIE

CHAPITRE IER - Revitalisation des centres-villes

CHAPITRE II - **Rénovation énergétique**

CHAPITRE III - Lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil

CHAPITRE IV – Lutte contre l'occupation illicite de domiciles et de locaux à usage d'habitation

CHAPITRE V - Améliorer le droit des copropriétés

INTRODUCTION : LE CONTENU DE LA LOI ELAN



TITRE IV - AMELIORER LE CADRE DE VIE (Suite)

CHAPITRE VI - **Numérisation du secteur du logement**

CHAPITRE VII - Simplifier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haute capacité

CHAPITRE VIII - Diffusion par voie hertzienne de données horaires du temps légal français

CHAPITRE IX - Dispositions spécifiques à la Corse

DROIT DE LA LOCATION ET DE LA GESTION LOCATIVE ENSUITE DE LA LOI ELAN





DROIT DE LA LOCATION ET DE LA GESTION LOCATIVE ENSUITE DE LA LOI ELAN

1 - Les dispositions modifiant ou complétant la loi du 6 juillet 1989

**2 - Les dispositions hors loi du 6 juillet 1989 intéressant la location
d'habitation**

I – LOI ELAN ET LOI DU 6 JUILLET 1989

1 - La communication dématérialisée du RC

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

(Elan art. 218)

I – LOI ELAN ET LOI DU 6 JUILLET 1989

2 - La communication des coordonnées du locataire au syndic

Dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat de location, le bailleur notifie au syndic de l'immeuble les nom, prénom, coordonnées téléphoniques et courriel de son locataire, après avoir recueilli l'accord de ce dernier.

Mais censure du Conseil constitutionnel



I – LOI ELAN ET LOI DU 6 JUILLET 1989

3 - Le DPE

Le dossier de diagnostic technique est communiqué au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat. (Elan art. 218)

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des ~~informations contenues~~ dans **recommandations accompagnant** le diagnostic de performance énergétique, qui ~~ne~~ **n'ont** qu'une valeur informative. **(Entrée en vigueur de cet alinéa : 1^{er} janvier 2021)**

Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.





4 - La communication des locations étendues aux côtés des agences, aux foncières

Tout bailleur **possédant une part significative** (*A définir par décret*) de locaux à l'échelle de la zone géographique d'un observatoire local des loyers communique audit observatoire, des informations relatives au logement et au contrat de location

Ces communications s'effectuent directement ou par l'intermédiaire d'un

Amende à défaut :

5 000 € pour une personne physique

15 000 € pour une personne morale.

5 - Logement décent : les parasites et nuisibles *non grati*

Article 6

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 **exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites**, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.



6 - Logement décent : entre étanchéité et ventilation

(Le D. du 30 janvier 2002 modifié par le D. du 09 mars 2017)

Il est protégé (le logement) contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante.

Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres.

Les cheminées doivent être munies de trappes. (*)

Pour rappel rapide – Même si hors sujet



I – LOI ELAN ET LOI DU 6 JUILLET 1989

6 (suite) - Logement décent : entre étanchéité et ventilation

(Le D. du 30 janvier 2002 modifié par le D. du 09 mars 2017)

Le logement permet une aération suffisante.

Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

Pour rappel rapide – Même si hors sujet

I – LOI ELAN ET LOI DU 6 JUILLET 1989

7 - Troubles de voisinage, une nouvelle occasion manquée !!!!

La clause résolutoire prévoyant la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire résultant de troubles de voisinage constatés par décision de justice passée en force de chose jugée est réputée écrite dès la conclusion du contrat.

Sont assimilés aux troubles de voisinage les infractions prévues par la section 4 du chapitre II du titre II du livre II du code pénal concernant des faits qui se sont produits dans le logement, l'immeuble ou le groupe d'immeubles. Le contrat de location est résilié de plein droit, à la demande du bailleur, lorsque le locataire ou l'un de ses enfants mineurs sous sa responsabilité légale a fait l'objet d'une condamnation passée en force de chose jugée au titre de l'une de ces infractions, en qualité d'auteur ou de complice, pour des faits commis postérieurement à la conclusion du contrat de bail. »



Mais censure du Conseil constitutionnel !!!



I – LOI ELAN ET LOI DU 6 JUILLET 1989

8 – Une mesure en faveur des handicapés au délai accéléré

Le locataire ne peut transformer les locaux et équipements sans l'accord du bailleur.
(....)

Toutefois, des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie peuvent être réalisés aux frais du locataire. Ces travaux font l'objet d'une demande écrite (LRAR) auprès du bailleur. L'absence de réponse dans un délai de ~~quatre mois~~ **deux mois** à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur.

Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état. La liste des travaux ainsi que les modalités de mise en œuvre sont fixées par décret en Conseil d'Etat ; (*)

9 – Colocation ou location divisée ?

la colocation est formalisée par la conclusion de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, elle constitue une division du logement tenue au respect des articles L. 111-6-1 et L. 111-6-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Par dérogation au même article L. 11161, la surface et le volume habitables des locaux privatifs doivent être au moins égaux, respectivement, à 9 mètres carrés et à 20 mètres cubes. Pour l'application de l'article 6 de la présente loi, il est tenu compte de l'ensemble des éléments, équipements et pièces du logement.



I – LOI ELAN ET LOI DU 6 JUILLET 1989

10 – La violence, cause de rupture immédiate du bail

Lorsque le conjoint du locataire, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire quitte le logement en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui, il en informe le bailleur par LRAR.

Il justifie de l'ordonnance de protection délivrée par le JAF ou de la condamnation pénale des faits de violences commis à son encontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui (de - de 6 mois).

10 – La violence, cause de rupture immédiate du bail (suite)

La solidarité du locataire victime des violences et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier notifié pour les dettes nées à compter de cette date.

Le fait pour le locataire auteur des violences de ne pas acquitter son loyer à compter de la date mentionnée au deuxième alinéa est un motif légitime et sérieux au sens du premier alinéa de l'article 15.



I – LOI ELAN ET LOI DU 6 JUILLET 1989

11 – Une censure bien mal venue

Les dispositions de l'article 11 (bail dérogatoire) et de l'article 15 (congé) peuvent être invoquées :

a) Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre ~~époux, partenaires liés par un pacte civil de solidarité, concubins notoires depuis au moins un an à compter de la date du congé,~~ parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, par la société au profit de l'un des associés.

Mais censure du Conseil constitutionnel !!!

Pour rappel la contre-exception du bailleur ⁷⁸inopposable

12 – Le formalisme de l'acte de caution sacrifié sur l'autel de la simplification

La personne physique qui se porte caution signe l'acte de cautionnement faisant apparaître le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, la mention exprimant de façon explicite et non équivoque la connaissance qu'elle a de la nature et de l'étendue de l'obligation qu'elle contracte ainsi que la reproduction de l'avantdernier alinéa du présent article. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement



! Au support

12 - La dématérialisation de l'engagement de caution n'est pas possible !!!!!

! Au support



Article 1174 C. Civ.

Lorsqu'un écrit est exigé pour la validité d'un contrat, il peut être établi et conservé sous forme électronique dans les conditions prévues (....)

Article 1175 C.Civ.

Il est fait exception aux dispositions de l'article précédent pour :

- 1° Les actes sous signature privée relatifs au droit de la famille et des successions ;
- 2° Les actes sous signature privée relatifs à des sûretés personnelles ou réelles, de nature civile ou commerciale, sauf s'ils sont passés par une personne pour les besoins de sa profession.

13 – Une censure bien mal venue

La liste des charges récupérables devait être fixée tous les 5 ans !
(A compter du 1^{er} janvier 2019)

Mais censure du Conseil constitutionnel !!!





I – LOI ELAN ET LOI DU 6 JUILLET 1989

14 – Le bail mobilité

DUREE : Courte durée

NATURE : Bail meublé uniquement

PUBLIC CONCERNE : Le locataire doit être :

- ✓ en formation professionnelle,
- ✓ en études supérieures,
- ✓ en contrat d'apprentissage, en stage,
- ✓ en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique
- ✓ en mutation professionnelle
- ✓ en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle



I – LOI ELAN ET LOI DU 6 JUILLET 1989

14 – Le bail mobilité

OBSERVATION :

Le bail mobilité concerne les logements loués à titre de résidence principale ou non et ne nécessite aucune autorisation de changement d'usage.

OBJECTIF :

Pouvoir mobiliser des logements qui ne seraient pas sur le marché locatif autrement. Il se situe entre le bail de 3 ans et 6 ans (baux nus) et le bail d'un an pour les locations meublées. Il serait destiné à limiter la fuite des locations vers les plate-formes de location saisonnière.



I – LOI ELAN ET LOI DU 6 JUILLET 1989

14 – Le bail mobilité : Les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 qui lui sont applicables

- Définition de la discrimination et sa répression
- L'état des lieux d'entrée et de sortie
- Le dossier de diagnostic technique
- Les dispositions relatives au logement décent
- Les clauses interdites (Art. 4)
- Les conditions de rémunération de l'agent immobilier
- Les obligations relatives au logement décent et à sa définition
- Les obligations du preneur (Art. 7)
- Les prescriptions
- L'interdiction de sous-location
- La colocation (mais attention pas de solidarité !)

14 – Le bail mobilité : Les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 qui lui sont applicables

- L'encadrement du loyer en zone tendue
- L'interdiction de frais de quittance et de quittancement
- Le cautionnement et sa régularisation (Art. 22-1)
- La limitation des pièces à l'instruction de la candidature du locataire et de son ou ses garants éventuels
- Les critères relatifs à l'équipement meublé du logement et son inventaire



I – LOI ELAN ET LOI DU 6 JUILLET 1989

14 – Le bail mobilité

CONTENU DU BAIL : Les mêmes mentions essentielles que celles du bail L. 1989 mais avec la mention relative au motif justifiant du bail mobilité (Art. 25-13)
Attention : en cas de non respect de l'art. 25-13 (cf. les mentions visées) le bail mobilité devient bail meublé.



I – LOI ELAN ET LOI DU 6 JUILLET 1989

14 – Le bail mobilité

DUREE : minimale d'un mois et maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible. Elle peut être modifiée une fois par avenant sans que la durée totale du contrat ne dépasse dix mois.

Si, au terme du contrat, les parties concluent un nouveau bail portant sur le même logement meublé, ce nouveau bail est soumis aux dispositions du bail meublé.

SOLIDARITE COLOCATAIRES ET CAUTIONS : Toute clause prévoyant une solidarité entre les colocataires ou leurs cautions est réputée non écrite.



I – LOI ELAN ET LOI DU 6 JUILLET 1989

14 – Le bail mobilité

RESILIATION DU BAIL : Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un mois.

FORME : Les mêmes que celle de la loi du 6 juillet 1989

LA FIXATION DU LOYER : Le loyer est librement fixé et ne peut être révisé en cours de bail.



I – LOI ELAN ET LOI DU 6 JUILLET 1989

14 – Le bail mobilité

DEPOT DE GARANTIE : Aucun dépôt de garantie ne peut être exigé par le bailleur.

CHARGES LOCATIVES : Forfaitisation uniquement

Il ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Il est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23 et ne peut pas être manifestement disproportionné au regard du dernier décompte par nature de charges rapporté à la périodicité de versement du forfait.



II– LOI ELAN HORS LOI DU 6 JUILLET 1989

1 – La saga de l'encadrement des loyers

SAISON 1 – L'encadrement du prix des loyers en zones tendues – Les mesures provisoires

SAISON 2 – L'encadrement du prix des loyers en zones tendues par analyse du marché

SAISON 3 : L'échec de la mesure : de l'incapacité matérielle à la censure judiciaire

SAISON 4 – L'encadrement du prix du loyer : le retour !

II– LOI ELAN HORS LOI DU 6 JUILLET 1989

– 2 – LES CENSURES DU CONSEIL CONSTITUTIONNEL

- Occupation des toits, hall d'entrée – Incivilités – Elargissement des définitions et durcissement des sanctions
- L'accès aux immeubles par les huissiers, agents communaux, statisticiens



Mais censure du Conseil constitutionnel !!!!



li– LOI ELAN HORS LOI DU 6 JUILLET 1989

3 – SQUATT : UN TIMIDE DURCISSEMENT

- **L'abrogation du délai de deux mois en matière de squat.
(Commandement de quitter les lieux) en toute hypothèse
(attention voie de fait nécessaire !)**
- **La période d'hiver inopposable au vol de domicile**



II– LOI ELAN HORS LOI DU 6 JUILLET 1989

4 – LE CARNET NUMERIQUE D'INFORMATION DE SUIVI ET D'ENTRETIEN

Champ d'application : toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location (ensuite d'un bail commercial consenti au bailleur).

Objectif : Ce carnet permet de connaître l'état du logement et du bâtiment, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, ainsi que le fonctionnement de leurs équipements et d'accompagner l'amélioration progressive de leur performance environnementale.

Ce carnet permet l'accompagnement et le suivi de l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et du logement pour toute la durée de vie de celui-ci.

Les éléments contenus dans le carnet n'ont qu'une valeur informative.



II– LOI ELAN HORS LOI DU 6 JUILLET 1989

4 – LE CARNET NUMERIQUE D'INFORMATION DE SUIVI ET D'ENTRETIEN

Forme : Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien est un service en ligne sécurisé qui regroupe les informations visant à améliorer l'information des propriétaires, des acquéreurs et des occupants des logements. L'opérateur de ce service le déclare auprès de l'autorité administrative et assure la possibilité de récupérer les informations et la portabilité du carnet numérique sans frais de gestion supplémentaires.

Contenu : Le carnet numérique intègre le dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4 et, lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété, les documents mentionnés à l'article L.721 2.

Caractère obligatoire : Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement est obligatoire pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter du 1er janvier 2020 et pour tous les logements et immeubles existants faisant l'objet d'une mutation à compter du 1er janvier 2025.



II– LOI ELAN HORS LOI DU 6 JUILLET 1989

4 – LE CARNET NUMERIQUE D'INFORMATION DE SUIVI ET D'ENTRETIEN

Suivi, actualisation : Le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement est établi et mis à jour :

1° Pour les constructions neuves, par le maître de l'ouvrage qui renseigne le carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien et est tenu de le transmettre à son acquéreur à la livraison du logement ;

2° Pour les logements existants, par le propriétaire du logement. Le syndicat des copropriétaires transmet au propriétaire les informations relatives aux parties communes.

Le carnet est transféré à l'acquéreur du logement au plus tard lors de la signature de l'acte de mutation.

Un décret d'application doit encore intervenir (Entrée en vigueur 1er janvier 2021)

5 – Le contrat de cohabitation intergénérationnelle

Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire est un contrat par lequel **une personne âgée d'au moins 60 ans peut sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de 30 ans moyennant une contrepartie financière modeste (CCH, art. L. 631-17 nouveau).**

5 – la standardisation du bail numérique

(217 L. Elan) C'est la fin du bail sous forme d'un document papier.

il consiste à remplir un module en ligne, qui générera le contrat de bail selon les caractéristiques précisées par les parties.



5 – la standardisation du bail numérique (suite)

Le développement des générateurs de contrats de location sur internet apparaissant comme inéluctable, la loi règlemente ces nouvelles prestations de services, afin que le contrat proposé soit en conformité avec les textes législatifs et réglementaires.

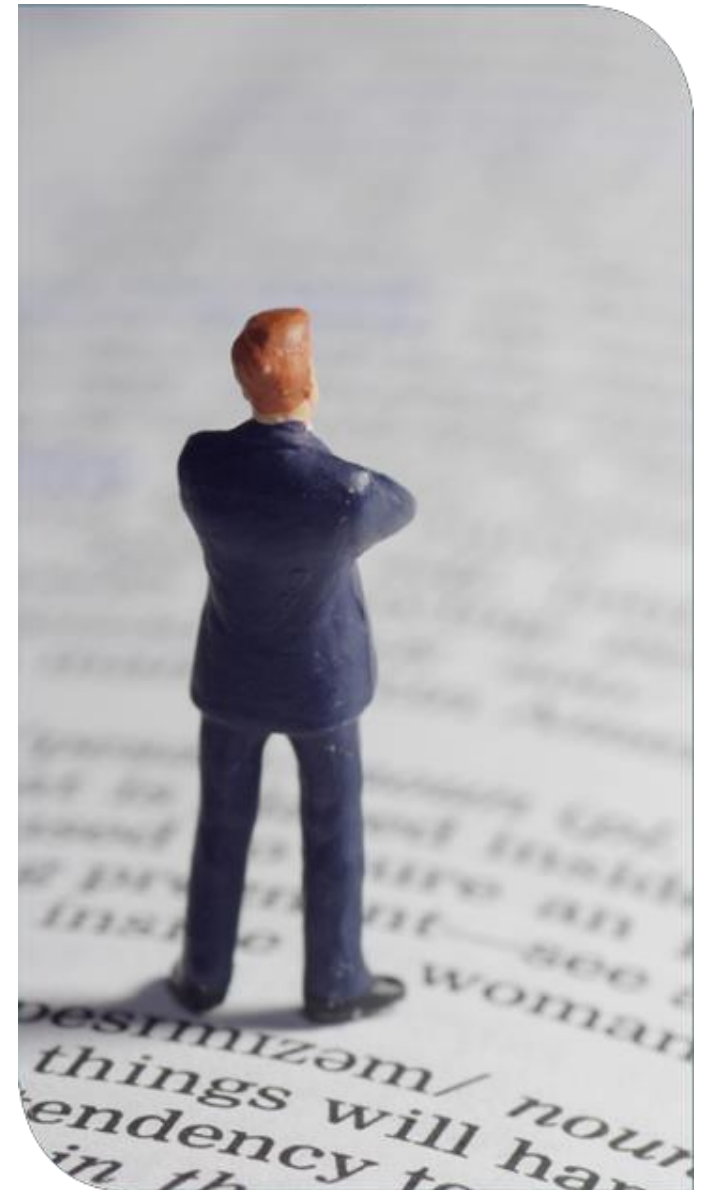
Sorte de certification, des outils agréés vont être mis en place pour garantir la sécurité juridique des contrats de location établis par voie numérique.

Un régime d'agrément des prestataires de tels contrats fera l'objet d'une ordonnance que le gouvernement devra prendre dans les 18 mois suivant l'adoption du projet de loi Elan.

LOI DE FINANCES

Me Rémy SAMSON
Me Jean AUVOLAT
Notaires

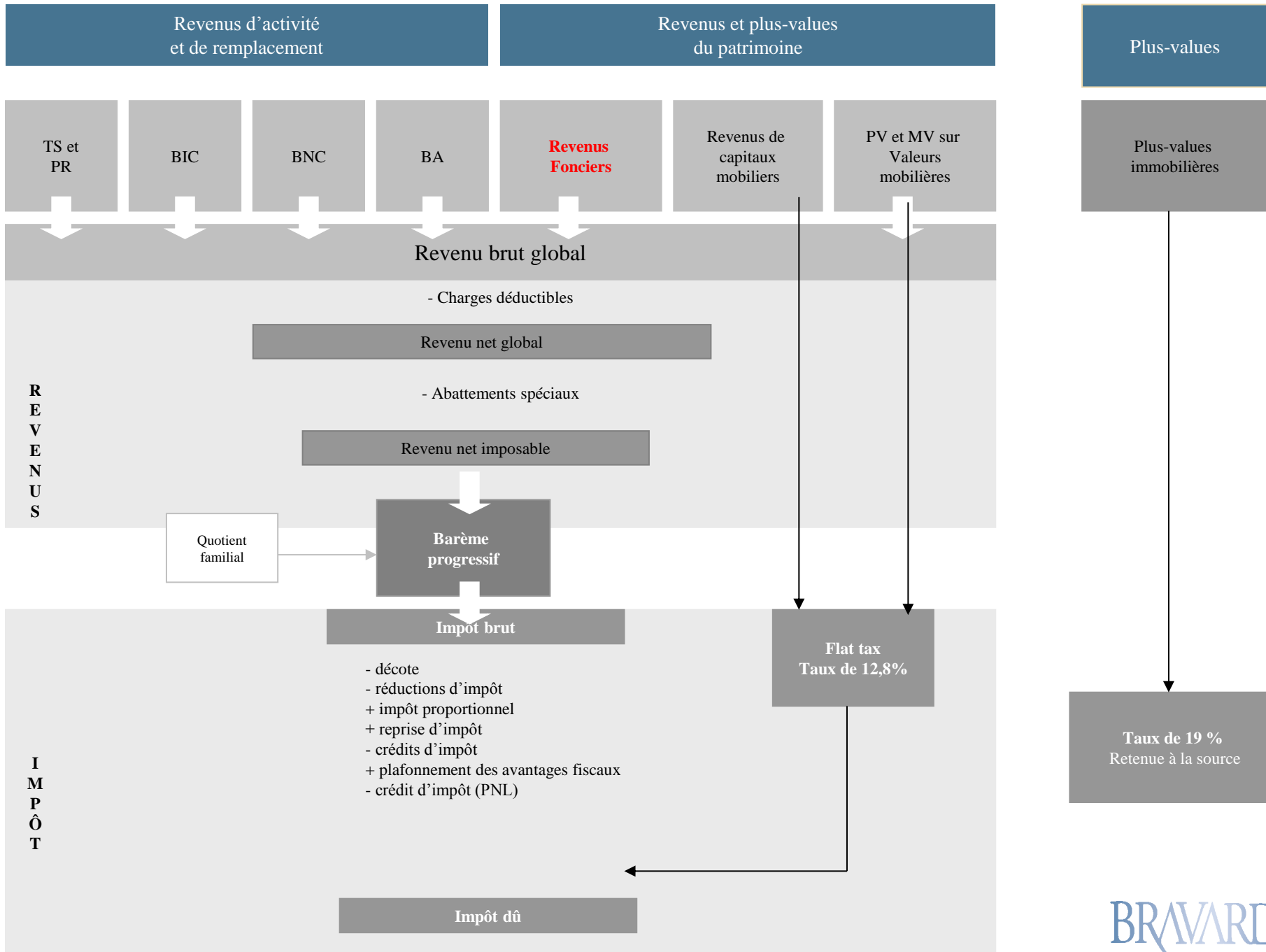
Me Thibault BRAVARD
Me Alban SEVERAC
Avocats



Présentation

Présentation du cabinet BRAVARD AVOCATS

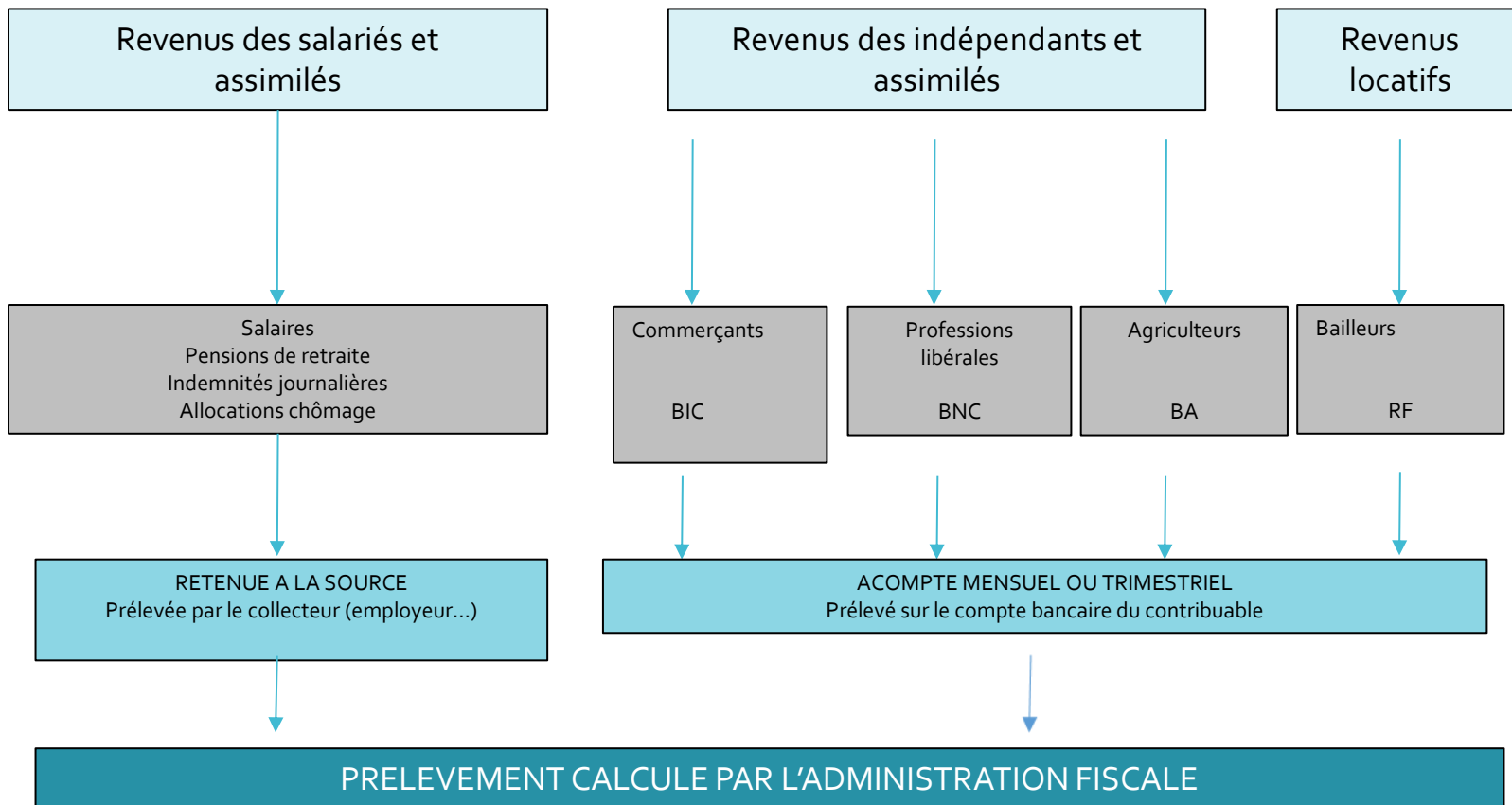
- Spécialisation en fiscalité du patrimoine et en fiscalité immobilière (conseil et contentieux) ;
- Compétence reconnue en matière de défiscalisation immobilière (SCELLIER, LMP, LMNP, BOUVARD, MALRAUX, DEFICITS FONCIERS etc.), de validation de programmes et de montages de résidences-services (résidences de tourisme, résidences pour étudiants, résidences seniors) auprès des commercialisateurs, promoteurs et des investisseurs ;
- Partenariat avec un réseau de professionnels compétents et qualifiés ;
- Réalisation de missions sur l'ensemble du territoire national (Lyon, Dijon, Metz, Lubéron...)



Le barème de l'IR 2019

De	A (n'excédant pas)	Taux %
0	9 964	0
9 964	27 519	14
27 519	73 779	30
73 779	156 244	41
156 244		45

SCHEMA



Prélèvement à la source de l'IR : assiette du prélèvement

1. Retenue à la source sur salaires

- L'assiette est constituée du montant qui figure sur le bulletin de paie (montant brut des sommes et avantages en nature, après déduction des cotisations sociales et de la fraction déductible de la CSG).
- En N, assiette sur salaires versés en N.

2. Acompte contemporain sur revenus fonciers

- L'assiette est calculée sur une base historique:
 - de janvier à août de l'année N : assiette et taux N-2,
 - de septembre à décembre de l'année N : assiette et taux N-1.

Prélèvement à la source : détermination du taux

Taux d'imposition unique

- De droit commun calculé en fonction des rémunérations et du QF sans prise en compte des crédits d'impôts et réductions d'impôts
- Selon option : taux neutre ou individualisé
- Taux nul si revenus < 25.000 € par part fiscale

Taux modulable en fonction de la situation du foyer fiscal

- Information à transmettre à l'Administration
- Délai de traitement de 3 mois

Prélèvement à la source : information des contribuables

**Informations des contribuables
des taux et options lors de la
déclaration des revenus 2017**

**Communication du taux de
RAS et du montant des
acomptes**

Option possible pour :

- **Taux neutre : non transmission du taux au collecteur (confidentialité)**
- **Taux individualisé entre membres d'un couple**
- **Prélèvement trimestriel (et non mensuel) des acomptes**

Prélèvement à la source : calendrier

- **Avril-mai 2019 : déclaration de revenus 2018**
- **Septembre 2019 : ajustement du taux**
- **Avril-Mai 2020 : déclaration de revenus 2019**
- **Août-septembre 2020 : ajustement IR 2019 et du taux**
- **Septembre-décembre 2020 : si ajustement à la hausse de l'IR, paiement sur 4 mois**

Le sort de 2018, année de transition : revenus neutralisés

- Le législateur devait éviter un double prélèvement d'impôt au cours d'une même année (2019).



invention du CIMR

- Les revenus 2018 seront imposés et donneront lieu à la liquidation d'un impôt sur le revenu. Cet impôt sera neutralisé par le CIMR.

- **CIMR = IR X revenus récurrents 2018
revenu net imposable**

Le sort de 2018, année de transition : revenus neutralisés

- $\text{CIMR} = \frac{\text{IR X revenus récurrents 2018}}{\text{revenu net imposable}}$

- $\text{IR 2018} = \text{IR} - \text{CIMR}$

 les revenus exceptionnels perçus en 2018 seront imposés

Le sort de 2018, année de transition : revenus neutralisés

- Seront imposés en 2018 :
- Les revenus exceptionnels :
 - Pour les salariés, revenus non susceptibles d'être recueilli annuellement : Indemnités de fin de contrat, intéressement, primes exceptionnelles...,
 - Pour les titulaires de BNC, BA, BIC, selon une comparaison pluriannuelle avec 2015, 2016 et 2017.
- Les revenus non compris dans le champ du prélèvement à la source :
 - Plus-values immobilières,
 - Revenus de capitaux mobiliers,
 - Plus-values de cession de valeurs mobilières,
 - Revenus exceptionnels taxés selon le système du quotient.

Le sort de 2018, année de transition : revenus neutralisés

- Dispositif afin d'éviter que les charges foncières pilotables soient reportées à 2019.
- Sans mesure spécifique, il n'aurait pas été intéressant de réaliser des travaux déductibles des revenus fonciers en 2018.

 prise en compte pour les revenus fonciers 2019 de la moyenne des dépenses de travaux réalisés en 2018 et 2019.

- Les dépenses de travaux réalisées en 2018 sont déductibles :
 - des revenus fonciers 2018 (neutralisés par le CIMR),
 - des revenus fonciers 2019 pour 50%.

Le sort de 2018, année de transition : revenus neutralisés

- Les dépenses de travaux réalisées en 2019 seront déductibles des revenus fonciers pour 50%.
- <http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/ext/pdf/createPdfWithAnnexePermalien/BOI-IR-PAS-50-20-10-20180704.pdf?doc=11274-PGP&identifiant=BOI-IR-PAS-50-20-10-20180704>
- **Exceptions** : 100% des dépenses de travaux réalisés en 2019 sont déductibles des revenus fonciers 2019 dans les cas suivants :
 - travaux d'urgence (force majeure),
 - travaux sur immeubles acquis en 2019,
 - travaux sur monuments historiques classés ou inscrits en 2019 au titre des monuments historiques ou ayant reçu en 2019 le label délivré par la Fondation du patrimoine.
- En 2020, application normale des dépenses de travaux.

Le sort de 2018, année de transition : revenus neutralisés

- Les déficits constatés en 2018 sont reportables en 2019 et le cas échéant sur les dix années suivantes, selon les conditions de droit commun.

- Les réductions et crédits d'impôt accordés au titre de l'imposition des revenus de 2018 sont préservés dans leur intégralité :
 - Le CIMR est calculé selon un rapport de l'impôt retenu sans réduction ni crédit d'impôt
 - Le CIMR est imputé sur l'impôt calculé selon les conditions habituelles pour les revenus perçus en 2018
 - En cas de réduction ou crédit d'impôt : l'imputation donne lieu à un excédent restitué au contribuable en septembre 2019

INTERVENTION

de Maître Rémy SAMSON, Notaire à LYON
et Maître Jean AUVOLAT, Notaire à CRAPONNE



Première partie :
REFLEXIONS PATRIMONIALES EN CE
DEBUT D'ANNEE 2019

LF 2019 ou la mise en place d'un abus de droit PAR fraude à la loi

1/ De la définition originale de l'abus de droit par l'article 64 du Code de procédure fiscale,

2/ D'un motif exclusif à un motif principal «*d'éluider ou d'annuler*» les charges fiscales,

3/ Un risque avéré de remettre en cause des actes qui sont totalement conforme à la loi,

4/ Un démenti médiatique de Bercy que ne rassure personne,

5/ Un accompagnement de votre notaire pour justifier l'intention de la PACE FAMILIAE ou l'obligation de réfléchir le droit avant d'envisager le fiscal.

LA SUPERIORITE CIVILE DE LA DONATION-PARTAGE SUR LES AUTRES MODES DE TRANSMISSIONS ENTRE VIFS

A-Rappel civil des différentes méthodes de transmissions

1- la donation


Définition: acte par lequel le donateur se dépouille actuellement et irrévocablement (sauf cause d'ingratitude) de la chose donnée, en faveur du donataire qui l'accepte (art 894 du Code civil).

Formalisme: acte devant notaire obligatoire sinon nullité de l'acte (à l'exception notamment des dons manuels).

2- la donation-partage

Définition: acte qui réalise à la fois une libéralité entre vifs (le fait de donner) ET un partage anticipé de votre succession.

Formalisme: même forme que la donation.



B-L 'incidence du rapport des donations dans le cadre de la succession le tout, à l'exception de la donation-partage,

Exemple : Monsieur et Madame DUPONT, âgés tous deux de 70 ans, sont mariés sont le régime légal de la communauté réduite aux acquêts,

Ils ont deux enfants majeurs

Et leur patrimoine est composé, à savoir :

- de leur résidence principale d'une valeur de 500,000€,
- d'un appartement de rapport d'une valeur de 150,000€
- de liquidité pour 300,000€

1/règle du rapport dans le cadre de donations simples :

- les dangers de l'article 860 du Code civil
ou la fable juridique de la cigale et la fourmi-

2/règle du rapport dans le cadre d'une donation-partage :

l'exception de la donation partage ou le flash du notaire

UNE APPROCHE FISCALE PLUS SECURISEE PAR LA DONATION-PARTAGE

A-Point sur de la fiscalité des donations,
avec un rappel fiscal tout les 15 ans

- Dons de sommes d'argent dans la limite de 31,865€ (art 790G CGI)
au profit de enfants, petits-enfants et à défaut de descendance neveux/nièces
- Abattement légal au profit des descendants de 100,000€
- Barème fiscal de l'usufruit (art 669 du CGI)

exemple:

Age de l'usufruitier	-51 ans	valeur de son usuf:	60%
Age de l'usufruitier	-61 ans	valeur de son usuf:	50%
Age de l'usufruitier	-71 ans	valeur de son usuf:	40%
Age de l'usufruitier	-81 ans	valeur de son usuf:	30%
Age de l'usufruitier	-91 ans	valeur de son usuf:	20%
Age de l'usufruitier	+91 ans	valeur de son usuf:	10%

Exemples

Monsieur et Madame DUPONT souhaitent, avant leurs 71 ans, avantager deux leurs trois enfants en faisant une donation de leur résidence principale évaluée à la somme de 500,000€, ils s'interrogent sur la manière de le faire et demandent votre avis,

1/ Donation en pleine propriété

- Valeur du bien donné en PP: 500,000€
- M et Mme sont propriétaires pour moitié chacun de ce bien
- Monsieur va donner à chacun de ses deux enfants 125,000€
- Madame va donner à chacun de ses deux enfants 125,000€
- Chaque enfant a un abattement de 100,000€ de chacun de ses parents
E1 comme E2: sera taxé sur une base de (125K€-100k€ = 25k€ de son père)
et (125K€-100k€ = 25k€ de sa mère)
soit au total une base taxable de 50k€ soit environ 10k€ chacun

2/ Donation en nue-propriété

- Valeur du bien donné en PP: 500,000€
- M et Mme sont propriétaires pour moitié chacun de ce bien
- Monsieur comme Madame vont chacun donner au regard de leur âge (Usuf: 40%) à chacun de leurs enfants 75,000€
- Chaque enfant a un abattement de 100,000€ de chacun de ses parents
E1 comme E2: sera taxé sur une base de (75K€-100k€ = NEANT de son père) et (75K€-100k€ = NEANT de sa mère)

3/ Donation partage d'un bien indivis

- M et Mme veulent donner leur résidence à E1 et E2 en indivision
- Problème de l'arrêt de la Cour de Cassation de novembre 2013 qui requalifie ce montage en donation simple
- apport du bien immobilier en SCI puis donation des parts sociales,

B-Une fiscalité plus sécurisée
par la PACE FAMILIAE de la donation-partage

- sécurisation rédactionnelle du démembrement de propriété
- absence de droit de partage de 2,50%



Deuxième partie :
LE PHENOMENE DES MEUBLES DE
TOURISME

LOCATIONS SAISONNIERES – MEUBLES DE TOURISME

Toutes locations de courte durée de biens immobiliers d'habitation destinés à une clientèle de passage.

Exception : la location d'une chambre dans la résidence principale du bailleur.

LES CONSEQUENCES

LES OBLIGATIONS

- DÉCLARATION AUPRÈS DE LA MAIRIE

Non obligatoire si le bien loué constitue la résidence principale du bailleur et que la durée des locations n'excède pas 120 jours/an.

! POUR LES COMMUNES DE PLUS DE 200.000 HABITANTS

Toutes les locations (peu importe la durée et la nature du bien) doivent être déclarées si le conseil municipal en a décidé ainsi.

Donne lieu à la délivrance d'un numéro d'enregistrement

BUT : CONTRÔLER LES ÉVENTUELS CHANGEMENTS D'USAGE

LE CHANGEMENT D'USAGE

Article L. 631-7-1 du code de la Construction et de l'Habitation

La location de courte durée et de manière répétée constitue un changement d'usage.

Il y a changement d'usage :

- Pour toute location de sa résidence principale de plus de 120 jours
- Pour toute location de sa résidence secondaire à compter du 1^{er} jour

L'AUTORISATION PRÉALABLE PEUT ABOUTIR À UNE DEMANDE DE COMPENSATION

La transformation d'un local commercial ou professionnel en un bien locatif d'habitation équivalent

CAS PARTICULIER :

Les logements de fonctions et les appartements loués dans le cadre d'un bail mobilité, bien que de courte durée, n'entraînent pas de changement d'usage.

SANCTIONS DE L'ABSENCE DE DECLARATION

Pour le Bailleur

- 5.000 EUR en cas d'absence d'enregistrement dans les communes de plus de 200.000 habitants.
- 10.000 EUR en cas d'absence de transmission aux services de la commune du nombre de nuitées de location.
- 22.500 EUR en cas de changement d'usage irrégulier et éventuellement la remise en état des locaux.
- 6.000 EUR pour refus de laisser visiter les locaux par des agents assermentés.

Pour les plateformes de location

- 12.500 EUR en cas d'absence de mention du numéro d'enregistrement sur l'annonce.
- 50.000 EUR en cas d'absence de transmission du nombre de nuitées aux services compétents.

Pour les locataires en cas de sous-location (absence d'autorisation du bailleur)

- Possibilité de résiliation du bail.
- Reversement au bailleur des sommes perçues au titre de la sous-location.

LES AUTRES REGLES A RESPECTER

- Pour les biens en copropriété

La location meublée de courte durée est une activité commerciale susceptible de porter atteinte à la destination de l'immeuble.

- Biens détenus par une société familiale

Pour les particuliers, les revenus de l'activité de loueur de meublés entrent dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux.

Les sociétés familiales de type SCI peuvent donc se retrouver assujetties à l'Impôt sur les Sociétés

- . Appréciation de l'administration fiscale*
- . Solution : La SARL de famille*

- La revente des appartements transformés

La division des appartements

- . Un droit du copropriétaire qui peut se heurter à la destination de l'immeuble.*
- . Un droit du copropriétaire qui peut porter atteinte aux règles de décence.*

LE RESPECT DES REGLES DE DECENCE

La découpe d'appartements peut entraîner ultérieurement la mise sur le marché de biens qui ne respectent pas les règles de décence

1/ Les critères de surface et de volume

. Loi SRU (solidarité et renouvellement urbain)

9 m² avec une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m ou 20 m³ de volume

. Règlement sanitaire départemental du Rhône

Une pièce d'au moins 9 m² avec une hauteur sous plafond d'au moins 2,30 m et une surface minimum d'appartement d'au moins 14 m² et 33 m³ de volume;

2/ Les critères de confort

. Liés à l'éclairage naturel du local

. Liés aux équipements sanitaires

LA SANCTION : l'impossible mise en location du bien

LA DIVISION JURIDIQUE DES APPARTEMENTS

La division d'un lot de copropriété en vue de la vente des appartements qui en sont issus nécessite la modification de l'état descriptif de division de l'immeuble.

1/ - Etablissement de plans des nouveaux appartements

2/ - Conformité du raccordement des réseaux

3/ - Ventilation des tantièmes de copropriété et de charges entre les nouveaux lots

4/ - Approbation de la ventilation des tantièmes par l'assemblée générale des copropriétaires

5/ - Régularisation notariée du modificatif de l'état descriptif de division