



Mieux vivre l'immobilier

PROCES VERBAL DE LA COMMISSION GESTION LOCATIVE DU 27 juin 2019

Participants : Pierre ASTRUP – Emmanuel AYRIVIE – Jean CARRERE - Cyril CARTAGENA – Cyrille CHOQUET - Benjamin DARMOUNI - Arnaud de ROQUEFEUIL – Patrick DESSERTAU – Catherine DOS - Camille FALOCCI - Rémi ESCOFFIER - Denis GENITEAU – Hélène LE DOEUFF - Luc MIEGEVILLE – Guillaume PORCARIO – Patrick SAFAR

Excusés : Virginie FOULON – Boris PASQUIER - Françoise RASTIT

Ordre du jour :

- I- Organisation de la commission 2
- II- Tour de table : orientation des marchés locatifs 2
- III- Partenariats SELL & SIGN : démonstration..... 3
- IV- Louer sans discriminer - Comité de liaison Défenseur des droits du 17 juin 2019..... 3
- V- Point sur l'encadrement des loyers 5
- VI- Projet de décret de blocage des loyers 2019-2020 – réunions de la Commission Nationale de Concertation 4 juin 2019 et 28 juin 2019..... 6
- VII- Acte de cautionnement : suppression de la mention manuscrite et signature électronique .. 7
- VIII- VISALE et rémunération des intermédiaires – Réponse de l'unis à l'appel d'offre d'action logement 9
- IX- RGPD : constitution de groupes de travail logement avec CNIL 10
- X- Mission charges récupérables..... 11
- XI- « Pour une adaptation du bail commercial aux enjeux de la nouvelle économie » : Prise de position de la CCI du 13 juin 2019..... 11
- XII- Allocations CAF et procédures pour restitution d'allocations lors des pertes de gestion..... 12
- XIII- Actualités juridiques en gestion locative 13

• I- ORGANISATION DE LA COMMISSION

Il s'agit de la première réunion mettant en œuvre la réforme des statuts votée en 2018.

Pour mémoire :

Les statuts adoptés par l'assemblée générale de l'UNIS de novembre 2018 prévoient la réforme des régions (pôles UNIS) avec par la suite des impacts sur la composition des commissions métiers : Les commissions métiers sont composées des représentants métiers élus dans les pôles. Chaque commission peut également être composée de membres supplémentaires choisis par le Président de la commission à discrétion jusqu'à 20 personnes au total.

Pierre ASTRUP annonce qu'à partir de 2020, Denis GENITEAU sera le prochain président de la Commission Gestion Locative nationale.

• II- TOUR DE TABLE : ORIENTATION DES MARCHES LOCATIFS

Lille :

Tout va bien en habitation. On attend une décision pour l'encadrement des loyers.

Paris :

Tout va bien sur l'habitation. Il faut expliquer l'encadrement.

On constate que de nombreux locaux sont transformés pour faire de la location meublée touristique, les boutiques commencent à être utilisées à cette fin.

Bureaux : excellent dans les quartiers d'affaires

Commerces : correct – difficile en deuxième et troisième zone

Benjamin DARMOUNI indique que la Mairie de Paris veut lutter contre la fuite des logements à destination d'habitation au profit des locations meublées touristiques. Des actions seront menées dans ce sens, les membres de la commission gestion locative seront associés. Par ailleurs, il indique que les pouvoirs publics veulent lutter contre les marchands de sommeil, et que les administrateurs de biens ont un rôle à jouer.

Toulouse:

Habitation : activité régulière. Vacance locative quasiment nulle

Strasbourg

Habitation : Flux tendu. Recherche de grandes surfaces. Travaux nécessaires.

Commerce : Le marché est difficile. Les achats en ligne ont beaucoup augmenté, ce qui conduit à des fermetures.

Perpignan

Habitation : 8-9 euros m2. Il y a de l'offre.

Lyon

Le marché se porte bien. Pas de stock. Les préavis sont arrivés plus tard que d'habitude.

Commerce : correct – difficile en deuxième et troisième zone

Béziers

Habitation : Le centre-ville commence à se réveiller, des travaux de rénovation importants ont un effet positif.

Commerce : dans le centre-ville s'est terminé.

Bordeaux

Le marché locatif va bien. Grosses difficultés avec Airbnb. Très peu d'offres.

Marseille

Le marché se porte bien. Beaucoup mieux qu'il y a un an. La vacance locative est environ de 6 %. Lorsque les travaux ne sont pas faits, les logements ne sont pas loués.

Commerces : difficile en centre-ville. Des efforts : travaux, espaces verts...

Bureaux : cela marche plutôt bien.

Citya

Vision nationale : marché positif. Forte politique de travaux. 2 % taux de vacance.

Congés reçus plus tôt.

Citya communique ses annonces via Bien Ici et le bon coin uniquement.

Rennes

Beaucoup de préavis reçus en avril mai. Moins de 15 % de préavis sur juin. On ressent l'effet Parcoursup, beaucoup d'étudiants recherchent un logement meublé dès l'annonce des attributions avant les résultats du bac.

A Rennes on peut augmenter un peu les loyers.

- **Pierre ASTRUP interroge la commission sur le nombre de baux mobilité signés :**

Luc MIEGEVILLE indique qu'un bail mobilité a été signé par Citya.

C'est le seul pour l'instant.

• **III- PARTENARIATS SELL & SIGN : DEMONSTRATION**

Alexandre ROUZOTTE présente la solution de signature électronique proposée par SELL & SIGN, société partenaire de l'UNIS.

Le support de présentation est joint au présent procès-verbal.

• **IV- LOUER SANS DISCRIMINER - COMITE DE LIAISON DEFENSEUR DES DROITS DU 17 JUIN 2019**

1- Etude-action sur la lutte contre des discriminations ans le logement : les résultats seront publiés en septembre 2019

Une étude de grande ampleur a été menée depuis quinze mois et arrive à son terme.

Objet : mesurer l'impact d'un courrier de rappel à la loi du défenseur des droits. 166 agences ont reçu un courrier – 167 agences n'ont pas reçu le courrier. Les effets du courrier ont été analysés, à 3 mois, 6 mois, 9 mois, 15 mois.

L'étude prouve que le courrier du défenseur des droits a un effet avéré sur les comportements des professionnels, qui a tendance à s'estomper dans le temps.

Conclusion : le Défenseur des droits se félicite des effets concrets de son action, et insiste sur le besoin de répéter régulièrement les messages, et sur la nécessité de relayer les messages par les membres du comité de liaison pour, en particulier par la formation.

Une restitution officielle sera organisée en septembre à laquelle tous les membres du comité de liaison sera invitée.

2- Courrier relatif à la publicité des décisions des collectivités locales relatives au permis de louer - Réponse du Ministre

Le Ministre se contente de rappeler le droit en vigueur. Il est décidé que le Défenseur des droits réponde au Ministre en lui demandant expressément de créer une page sur le site de Ministère afin de centraliser les informations.

PJ : courrier du Défenseur du 02/02/2018 – réponse du 02/012019

3- Formation sur la lutte contre les discriminations

Dans le cadre du groupe de travail constitué à l'automne 2018. François-Emmanuel BORREL a indiqué que l'UNIS avec UN + s'engageait à produire un module e-Learning.

Le Défenseur des droits souhaite faire un point en septembre sur la concrétisation des projets de formation.

Avis de la Commission :

La commission propose d'insérer une clause expresse dans les mandats de gestion et de location visant à la non-discrimination.

La commission suggère également de distribuer le guide Louer sans discriminer dans les agences ; et d'afficher les fiches établies par le Défenseur des droits.

La commission considère que la formation des collaborateurs est capitale dans ce domaine.

Voici des liens utiles vers les documents-outils établis par le Défenseur des droits qu'il est recommandé de télécharger :

[Louer sans discriminer, un manuel pratique pour les propriétaires](#)

[Louer sans discriminer, un manuel pratique pour professionnaliser ses pratiques](#)

[8 étapes pour louer sans discriminer et des pratiques et arguments pour faire face à une demande discriminatoire](#)

[7 cas pratiques pour vérifier ses connaissances](#)

[Les 20 points à vérifier pour louer sans discriminer](#)

[Les 9 points à vérifier pour louer sans discriminer](#)

• V- Point sur l'encadrement des loyers

1- A Paris, les loyers des baux conclus ou renouvelés à compter du 1er juillet 2019 relevant de la loi du 6 juillet 1989 devront être fixés en tenant compte à la fois du droit en vigueur relatif au blocage et à l'encadrement.

L'arrêté ne s'applique pas aux baux en cours.

Chaque étape du procès d'adoption prévu par la loi ELAN a été accomplie : Suite à la délibération de la Mairie de Paris du 11 décembre 2018, le décret n°2019-315 du 12 avril 2019 a délimité le territoire de la ville de Paris pour la mise en place le dispositif expérimental des loyers. Le 28 mai 2019, le Préfet de Paris a signé l'arrêté n°2019-05 fixant les loyers de référence pour la Ville de Paris pour les baux conclus à compter du 1^{er} juillet 2019.

L'arrêté fixe un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré par catégorie de logement et par secteur géographique. Le loyer de référence majoré est égal à un montant supérieur de 20 % au loyer de référence. Le loyer de référence minoré est égal au loyer de référence diminué de 30 %. Pour l'application de l'arrêté, les catégories de logement sont déterminées en fonctions des trois caractéristiques : le type de location non meublée ou meublée ; le nombre de pièces principales ; l'époque de construction.

Tous les baux relevant de la loi du 6 juillet 1989 sont concernés : bail nu résidence principale (titre 1er) ; bail meublé résidence principale (titre 1er bis) ; bail mobilité (titre 1er ter).

2- Sur la procédure concernant l'encadrement des loyers prévu par la loi ALUR

L'encadrement des loyers ALUR était entré vigueur à Paris le 1^{er} août 2015 a été annulé par un jugement du Tribunal le 28 novembre 2017, confirmé par la Cour Administrative d'Appel. Or, par un en cassation en date du 5 juin 2019, le Conseil d'Etat a accueilli le pourvoi formé par le Ministre de la cohésion des territoires et annulé l'arrêt rendu par la Cour Administrative d'Appel de Paris le 26 juin 2018.

Cette procédure n'a aucun impact sur les baux en cours, et est désormais dénuée de tout intérêt pratique.

Avis de la Commission :

- Cyrille CHOQUET indique que la mise en place de l'encadrement reste en attente à Lille.
- **La commission rappelle que depuis la loi ELAN qu'en cas de manquement à obligation de transmission des données aux observatoires locaux des loyers agréés une amende administrative peut être prononcée :**

Article 5-II loi 6 juillet 1989 « — *Les professionnels qui interviennent, à quelque titre que ce soit, lors de la conclusion du contrat de bail d'un logement, lors de la location ou pour en assurer la gestion locative communiquent à l'observatoire local des loyers compétent, tel que défini à l'article 16, des informations relatives au logement et au contrat de location. (...)*

Les manquements à l'obligation mentionnée au même premier alinéa sont punis d'une amende administrative, prononcée par le représentant de l'Etat dans le département, dont le montant ne peut être supérieur à 5 000 € pour une personne physique et à 15 000 € pour une personne morale. L'amende est prononcée après que l'intéressé a été informé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés »

PJ : tableau récapitulatif relatif à la fixation du loyer des baux relevant de la loi du 6 juillet 1989

- **VI- PROJET DE DECRET DE BLOCAGE DES LOYERS 2019-2020 – REUNIONS DE LA COMMISSION NATIONALE DE CONCERTATION 4 JUIN 2019 ET 28 JUIN 2019**

1- Projet de décret de blocage des loyers 2019-20120

Après une première présentation en CNC le 4 juin dernier. Une nouvelle mouture a été adressée aux membres de la CNC, et une réunion plénière est convoquée le 28 juin.

Après une première présentation en CNC le 4 juin dernier, une nouvelle mouture du projet de décret de blocage des loyers a été adressée aux membres de la CNC le 21 juin dernier (ci-joint), et une réunion plénière est convoquée le 28 juin.

Objet de la réunion

L'objet de la réunion est de recueillir l'avis de la CNC sur le projet de conditionner à un critère minimal de performance énergétique du logement, le bénéfice pour le bailleur des dispositions du décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail.

Le projet de décret de blocage annuel est complété ainsi :

« L'augmentation de loyer n'est possible que lorsque, à l'issue des travaux, la consommation en énergie primaire du logement est inférieure à 331 kWh par mètre carré et par an, telle que constatée par le diagnostic de performance énergétique du logement défini à l'article L 134-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Entrée en vigueur :

Pour le blocage récurrent : 1er août 2019

Pour les dispositions relatives au critère énergétique : 1er janvier 2020

Contexte : projet de loi Energie et Climat

Les représentants du Ministère nous indiquent que cette modification du décret est issue d'une demande expresse du premier Ministre, et qu'elle s'inscrit directement dans le cadre de l'élaboration du projet de loi Energie et Climat.

Il nous a également été signalé que le Conseil d'Etat travaille à la reformulation de cet article, et souhaiterait trouver un autre critère de mesure que le DPE. Même dans l'hypothèse où le texte serait encore modifié, une nouvelle réunion ne sera pas convoquée.

Avis de la CNC

Un consensus se dégage :

L'ensemble des membres est d'accord le principe de lutter contre « les passoires énergétiques ».

Mais aussi, la majorité regrette la précipitation de ce texte.

En effet, le principal problème est le manque de fiabilité du DPE. Pour les tous logements datant d'avant 1948, dans la mesure où le seul fondement repose sur les consommations il est impossible de connaître la valeur exacte du DPE. Or, en zone tendue, ces logements correspondent à la majorité du parc.

La loi ELAN ayant prévu de rendre le DPE opposable en 2021, il aurait été logique d'attendre le nouveau DPE en cours d'élaboration.

Vote

Conformément à notre position du 4 juin, UNIS vote contre ce texte, ainsi que toutes les organisations professionnelles.

Avis de la Commission :

La fiabilité diagnostic est le principal problème.

2- Projet de décret supprimant la signature de la pièce justificative d'identité pouvant être demandée au candidat à la location et à sa caution

Ce projet de décret a été élaboré à la demande du Défenseur des droits.

Il supprime la possibilité d'exiger du candidat à la location ou de sa caution que la pièce justificative d'identité produite comporte la signature de son titulaire.

Le décret n°2015-1437 du 5 novembre 2015, pris pour l'application de l'article 22-2 de la loi n°89-462 du 23 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, fixe la liste des pièces justificatives pouvant être demandées au candidat à la location ou à sa caution. Ce décret prévoit notamment que le bailleur puisse demander que lui soit fournie une pièce justificative d'identité comportant la signature du titulaire.

Cependant, les pièces justificatives de l'identité délivrées par des autorités étrangères ne comportent pas systématiquement la signature de leur titulaire, conformément à leur législation nationale. Leurs ressortissants, dès lors qu'ils disposent seulement de l'une de ces pièces pour justifier de leur identité, sont susceptibles de rencontrer des difficultés pour se loger dans le parc locatif privé. De plus, l'exigence de cette signature sur la pièce justificative d'identité ne permet ni d'établir l'authenticité de ce document ni de certifier l'identité du signataire du contrat de location.

Avis de la commission :

Ce projet de décret est à l'initiative du Défenseur des droits. La commission prend acte.

• VII- ACTE DE CAUTIONNEMENT : SUPPRESSION DE LA MENTION MANUSCRITE ET SIGNATURE ELECTRONIQUE

La loi ELAN a supprimé l'obligation de mention manuscrite des cautions dans le cadre des baux relevant de la loi du 6 juillet 1989.

✓ **L'objectif de la loi ELAN**

****Etude impact :** page 278 à 280. Point 4.3 « Impact sur les particuliers : *« Les démarches administratives seront simplifiées pour la caution en permettant la dématérialisation complète par la signature électronique de l'acte de cautionnement ».*

D'autres dispositions de la loi ELAN en faveur de la dématérialisation et de la numérisation plaident également en faveur de la légalité de la signature électronique des actes de caution dans le cadre des baux relevant de la loi du 6 juillet 1989 telles que : **La communication dématérialisée : Les extraits du règlement de copropriété ; et Ordonnance « Numérisation du logement à venir ».**

✓ **Le blocage juridique: article 22-1 Loi de 1989 c/c article 1175 Code civil ?**

Mais lorsqu'un écrit est exigé pour la validité d'un contrat, [l'article 1175 du Code civil](#) interdit de recourir à la dématérialisation pour les sûretés personnelles.

✓ Consultation de Maître Dechelitte-Tolot du 31 décembre 2018

« (...) *La modification de l'article 22-1 de la loi de 1989 tendant à la suppression de l'écrit manuscrit exigé à titre de preuve du contrat ne vient donc pas contredire l'interdiction posée par l'article 1175 du Code civil qui ne concerne l'écrit que lorsque celui-ci est exigé à titre de validité du contrat.*

Or, conformément à l'article 1376 du Code civil, l'écrit pour le cautionnement n'est exigé qu'à titre probatoire.

Les intérêts protégés par l'article 1175 du Code civil et par l'article 22-1 nouveau de la loi de 1989 ne sont pas les mêmes.

Il n'y a donc pas d'incompatibilité entre les dispositions des articles 1174 et 1175 du Code civil et celles de l'article 22-1 de la Loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, le recours à l'écrit électronique et par conséquent à la signature électronique pour les actes de cautionnement portant sur des baux relevant du régime de la Loi de 1989 semble moins risqué que si l'écrit était exigé par le Code civil à titre de validité du contrat de cautionnement.

Il n'en demeure pas moins que la prudence dans le recours à la signature électronique est de mise alors même qu'il n'est pas expressément prévu par l'article 22-1 de la Loi de 1989.

Si une juridiction venait à statuer sur la validité de la signature électronique d'un contrat de cautionnement et l'écartier, le risque serait donc qu'il considère que l'acte de cautionnement ne constitue qu'un commencement de preuve par écrit, nécessitant un complément de preuve qui doit être recherché dans les éléments extrinsèques au contrat.

Aussi, et pour sécuriser l'opération juridique l'amendement qui pourrait être proposé serait le suivant :

« La personne physique qui se porte caution signe, le cas échéant de manière électronique, 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'avant-dernier 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. »

✓ Réponse de la réponse du Ministère de la Justice au sujet de la signature électronique des actes de caution (PJ)

La réponse est ambiguë. Lors de la réunion de la Commission Nationale de Concertation du 4 juin 2019, il est décidé que les représentants de l'administration demandent un complément de réponse à la DACS en demandant précisément si les dispositions du Code civil permettent ou non la signature électronique de l'acte de caution, compte tenu de la suppression de l'obligation de mention manuscrite par ELAN (art. 22-1 loi 1989).

Par ailleurs, la volonté du gouvernement étant de permettre la dématérialisation, le Ministère ne manquera pas de préciser les dispositions de l'article 22-1 à l'occasion de tout véhicule législatif potentiel.

Avis de la Commission :

Il serait utile que la réglementation soit clarifiée pour éviter les contentieux.

La nouvelle réponse de la DACS attendue demandée par la CNC sera communiquée à la commission dès réception.

PJ : - Consultation de Maître DECHELETTE-TOLOT du 31 décembre 2018

- Réponse du Ministère de la Justice du 27 mai 2019

• VIII- VISALE ET REMUNERATION DES INTERMEDIAIRES – REPOSE DE L’UNIS A L’APPEL D’OFFRE D’ACTION LOGEMENT

Action logement a lancé un appel d’offre pour la mise en œuvre opérationnelle d’une expérimentation de promotion et de distribution de contrats VISALE, le 6 juin dernier. Il s’agit d’un accord-cadre multi-attributaires à bons de commande auquel chaque syndicat professionnel a été appelé à répondre avant le 8 juillet 2019.

Lorsque le marché sera attribué (décision prévue le 5 août 2019), chaque fédération contractualisera avec ses membres volontaires un contrat de sous-traitance, qui devra être communiqué à Action Logement et validé par son Président.

Pour les membres de l’UNIS participant à cette expérimentation : chaque contrat VISALE souscrit ayant donné lieu à la signature effective d’un bail permettra une rémunération de 50 euros.

A partir du 5 août, les membres de l’UNIS qui souhaitent participer à l’expérimentation doivent conclure un contrat de sous- traitance. Une fois ce contrat signé, UNIS le transmettra à Action Logement pour validation (avec une déclaration de candidature ; un extrait Kbis ; une copie de la carte professionnelle et un RIB).

UNIS restera l’interface avec Action logement.

Durée de l’expérimentation : 1 an : du 5/08/2019 au 31/07/2020

La commission fait le point sur le dispositif :

- Impayés de loyers : **loyers garantis sur 36 mois glissants** (à partir du 1^{er} impayé)
- **La prise en charge d’éventuelles dégradations locatives** : sans frais et dans la limite de 2 mois de loyers et charges pour un logement du parc privé (Convention quinquennale 2019-2022).
- Efficacité des procédures de recouvrement (CA Dijon, 1^{ère} ch., 23 oct.2018, n°17/01807. Action logement c/T. : JurisdData n°2018-024247).

Et rappelle que sont désormais éligibles à VISALE :

- Les jeunes entre 18 et 30 ans : quelle que soit leur situation professionnelle
- Les salariés de plus de 30 ans d’une entreprise du secteur privé ou agricole (ou titulaire d’une promesse d’embauche) dont la demande de garantie VISALE intervient :
 - Jusqu’à 6 mois après la prise de fonction (hors CDI confirmé)
 - Jusqu’à 6 mois après la mutation
- Tout public éligible au bail mobilité
- Ménages logés par un organisme d’intermédiation locative

Avis de la commission :

L'évolution récente de VISALE, avec la prise en compte des impayés sur 36 mois glissants ; et des dégradations locatives répond aux critiques initiales des professionnels.

Pour les membres volontaires, les délais sont brefs, dans la mesure où la période estivale est propice au location étudiante. Il est important que le procès soit simple.

Un professionnel pour ouvrir un compte VISALE doit s'enregistrer en tant que bailleur, et après identification cocher la case correspondante en définissant son profil. Cela permet au professionnel d'avoir un seul compte, avec les différents baux souscrits. [L'inscription sur VISALE est très rapide.](#)

Lens utiles :

- Sur le site Visale.fr, des outils de communication sont à votre disposition :
- [Consulter la plaquette locataire](#)
- Consulter la [plaquette bailleur](#)
- Lien vers la [note détaillée sur le site de l'UNIS](#)
- [Quoi de neuf pour la caution VISALE en 2019](#)

• IX- RGPD : CONSTITUTION DE GROUPES DE TRAVAIL LOGEMENT AVEC CNIL

UNIS, avec les divers acteurs du logement, a été conviée par la CNIL à une réunion le 4 juin 2019.

La réunion était pilotée par Eric De Lisle. Il s'agit d'une première réunion de prise de contact. Après un rappel du fonctionnement de la CNIL et des principes du RGPD, les participants échangent sur les problématiques propres à l'immobilier.

L'attention de la Commission a récemment été appelée sur la conformité des pratiques professionnelles de l'ensemble des acteurs intervenant dans le secteur du logement au regard de la réglementation relative à la protection des données personnelles. Les condamnations peuvent être lourdes.

Dans une démarche d'accompagnement à la mise en conformité des acteurs sectoriels, la CNIL a initié une réflexion visant à cerner puis à traiter différentes problématiques, parmi lesquelles figurent :

- celle des échanges de données entre syndic, conseil syndical et syndicat des copropriétaires ;
- celle des pièces justificatives demandées aux candidats à la location ;
- l'éventuelle refonte de la norme simplifiée n° 21 « Gestion des biens immobiliers ».

Soucieuse d'élaborer des instruments juridiques répondant aux difficultés auxquelles peuvent être confrontés les professionnels, la Commission souhaite mener ce travail en concertation avec l'ensemble des acteurs de la filière immobilière et locative ainsi qu'avec les associations d'usagers.

Les représentants de la CNIL sont très demandeurs de retours des experts métiers afin de faire évoluer la doctrine de la CNIL de manière positive. Toutes questions ou remontées de difficultés pratiques seront bienvenues en dehors de tout cadre formel.

Plusieurs groupes de travail vont être convoqués, métier par métier (copropriété – transaction – gestion locative).

Avis de la commission :

Le groupe de travail gestion locative devra travailler, notamment, sur les problématiques suivantes :

- Obligation d'information (pour la garantie des loyers impayés par exemple, lors des visites de logement) ;
- Pièces des candidats à la location ;
- Calcul automatisé de l'appréciation du risque (notamment sur les réseaux sociaux) ;
- Communication d'informations aux observatoires locaux des loyers.

Patrick DESSERTAU et Luc MIEGEVILLE sont volontaires pour être les référents du groupe de travail CNIL –RGPD et gestion locative.

• X- MISSION CHARGES RECUPERABLES

Rappel du contexte : Une mission a été confiée au Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) par le ministre chargé de la Ville et du Logement sur les charges locatives récupérables, dans le parc locatif social comme dans le parc privé, et en particulier sur la pertinence de faire évoluer la liste de ces charges récupérables. Cette mission est conduite par Claire Leplat et Manuel Leconte pour le CGEDD. Les principaux acteurs du logement vont être auditionnés.

UNIS, convoquée le 19 avril 2019, est représentée pour cette audition par Denis GENITEAU, Géraud DELVOLVE, Emmanuelle BENHAMOU. Claire Leplat et Manuel Leconte nous indiquent que les auditions ont débuté seulement hier, et continuent jusqu'en juillet. Les premiers acteurs auditionnés sont les membres de la Commission Nationale de Concertation (CNC). Le rapport sera remis au Ministre à l'issue de l'été.

Avis de la commission :

Il est opportun que le décret du 26 août 1987 évolue.

Lorsque le rapport sera établi, il sera communiqué aux membres de la commission pour avis.

• XI- « POUR UNE ADAPTATION DU BAIL COMMERCIAL AUX ENJEUX DE LA NOUVELLE ECONOMIE » : PRISE DE POSITION DE LA CCI DU 13 JUIN 2019

L'UNIS a été auditionnée par la CCI IDF le 7 novembre 2018 à 14 heures 30. UNIS était représentée par Pierre ASTRUP, Denis GENITEAU, et Emmanuelle BENHAMOU.

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

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 ?*

Prise de position de la CCI du 13 juin 2019

Selon le Discours de Saliha Bennacer et Marcel Bénézet au nom de la Commission Droit de l'entreprise et fiscalité et de la Commission Commerce lors de l'Assemblée générale de la CCI du 13 juin 2019, ces propositions vont être transmises aux pouvoirs publics.

Suivront naturellement des actions de lobbying et de sensibilisation auprès des différents acteurs concernés.

Danielle DUBRAC nous indique que UNIS a été chaleureusement remercié.

Par ailleurs, la CCI envisage de poursuivre cette réflexion en élaborant un guide pratique au service de nos ressortissants.

PJ : - Prise de position de la CCI du 13 juin 2019 : « *Pour une adaptation du bail commercial aux enjeux de la nouvelle économie* »

- CR Audition UNIS 07112018 baux commerciaux

Avis de la commission :

La commission prend acte, et ne manquera pas d'être force de proposition.

- **XII- ALLOCATIONS CAF ET PROCEDURES POUR RESTITUTION D'ALLOCATIONS LORS DES PERTES DE GESTION**
-

Voici la problématique exposée par Cyril CARTAGENA :

Objet : DOSSIER CONTENTIEUX CAF / GESTIONNAIRES - COMMISSION GESTION UNIS

(...) Nous pensons nécessaire au sein de la commission de mener une action envers la CAF par une question au gouvernement.

En effet, actuellement, la CAF a tendance à assigner tous les professionnels sur des allocations perçues dans le passé et reversées aux clients propriétaires.

Dans ce dossier, le litige date de 2009, nous avons reversé les allocations CAF au propriétaire dont nous avons perdu la gestion, ce dernier après nos relances ne nous a rien remboursé, nous l'avons attrait dans la cause et le TASS nous a condamné à reverser plus de 6 000 €.

Nous sommes aujourd'hui en appel.

Nous refusons désormais de percevoir les CAF.

Nous bloquons sur un compte d'attente les sommes que continue à nous verser la CAF à tort malgré notre signalement d'impayés (la CAF n'est pas diligente malgré nos LRAR).

Nous refusons de signer les subrogations d'allocation sur tous les nouveaux dossiers depuis 2 ans et malgré cela, les CAF qui nous demandent d'attester du loyer pour leurs allocataires, continuent à nous verser les allocations directement car elles ont notre RIB.

Il y a donc un vrai souci de gestion avec les CAF, qui par leur manque de diligence prend un temps infini à nos équipes comptables.

Sans compter les clients qui ne comprennent pas qu'on leur retienne des fonds CAF lorsqu'ils nous sont versés, quand nous avons des impayés locataires.

Et les contentieux que nous pouvons avoir des années après.

Avis de la commission :

La commission approuve et appuie cette démarche.

• XIII- ACTUALITES JURIDIQUES EN GESTION LOCATIVE

1) Rapport « Louer en confiance » 37 propositions pour un développement équilibré et conforme à l'intérêt général du parc locatif privé », du député Mickaël NOGAL – juin 2019

Lors d'une Conférence de Presse en date du 18 juin 2019, le député Mickaël NOGAL suite à la parution de son rapport « Louer en Confiance ») a tout d'abord rappelé le contexte dans lequel cette mission s'est déroulée et notamment avec la parution de la loi ELAN et son tour de France du Logement pour promouvoir celle-ci. Cependant le député a jugé qu'elle ne suffisait pas car elle ne concernait pas certains sujets dont le parc locatif privé.

L'objectif de ce rapport est donc de :

- Améliorer la fluidité du parc locatif ;
- Améliorer les relations entre locataires et propriétaires ;
- Donner une place plus importante pour les agents immobiliers sur le parc locatif privé avec un meilleur service.

L'objectif affiché par le député est de réconcilier les français entre eux. Son rapport contient 37 propositions dont le but est « *un développement équilibré et conforme à l'intérêt général du parc locatif privé.* »

Le député souhaiterait porter une **proposition de loi en Septembre** avec l'aide d'autres députés en lien avec le rapport.

Avis de la commission :

La commission ne manquera pas d'être force de proposition dans le cadre des actions de l'UNIS.

La commission est particulièrement vigilante aux dispositions relatives :

- à la consignation du dépôt de garantie,
- et au dispositif DuCroire. La commission est d'accord pour considérer qu'il s'agit d'une piste pour intéressante pour se différencier, à la stricte condition que ce ne soit pas obligatoire.

PJ : communiqué de presse - rapport – tableau de synthèse des 37 propositions

2) Projets de loi

✓ Projet de loi énergie et climat – Interdiction de louer DPE (F et G)

Amendement CD151(rect) adopté en commission (lecture le 25 juin) : « *Cet amendement vise à interdire la conclusion d'un bail de location pour les logements à faible efficacité énergétique, appelés passoires thermiques, en 2025 pour les zones tendues, et à tout le territoire en 2028. Le critère retenu pour qualifier ces passoires thermiques est celui de la consommation d'énergie primaire, qui permet de qualifier les passoires thermiques, logements dont le diagnostic de performance énergétique est égal à F ou G.*

Cet amendement s'inscrit dans la perspective de l'éradication de ces passoires thermiques à horizon 2025, engagement inscrit dans la loi par la loi de transition énergétique pour la croissance verte qui fixe l'objectif des politiques publiques en matière de logement, et repris dans le plan de rénovation énergétique. Il vient ajouter l'outil de l'interdiction aux mesures d'accompagnement qui permettent de soutenir financièrement les propriétaires cherchant à rénover leur logement. »

Avis de la commission : Veille active sur ce projet de loi.

✓ Projet de loi d'orientation des mobilités (LOM)

Le projet de loi d'orientation des mobilités « LOM » a été adopté en 1^{ère} lecture au Sénat et à l'Assemblée nationale le 18 juin 2019.
Voici les mesures impactant la gestion locative :

Le « droit à la prise » (copropriété et gestion locative - Art 24 du pj)

Le projet de loi crée un « droit à la prise » au profit du locataire (ou occupant de bonne foi) sur le même modèle que le droit à la fibre (création des art. L 111-3-8 et L 111-3-9 du CCH).

Ainsi, le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires d'un immeuble doté d'un parc de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif ne pourra s'opposer sans motif sérieux et légitime à l'équipement des emplacements de stationnement en installations de recharge de véhicules électriques et hybrides par un locataire ou occupant de bonne foi et aux frais de ce dernier.

Ces installations devront permettre un décompte individualisé des consommations.

Le projet de loi précise que constituera notamment un motif sérieux et légitime :

- la préexistence de telles installations
- la décision prise par le propriétaire ou par le syndicat des copropriétaires de réaliser de telles installations dans un délai raisonnable.

Afin de permettre au locataire de réaliser une étude et un devis de travaux, le propriétaire ou le syndic permettra l'accès aux locaux techniques de l'immeuble au prestataire choisi.

Il est précisé que les indivisaires, les copropriétaires et les membres des sociétés de construction pourront se prévaloir de ces dispositions.

Avant la réalisation de ces travaux dans un immeuble collectif, une convention devra être conclue entre le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires et le prestataire choisi par le locataire, l'occupant de bonne foi ou le copropriétaire pour la réalisation des travaux.

Cette convention fixera les conditions d'accès et d'intervention du prestataire aux parties et équipements communs pour l'installation, la gestion et l'entretien des équipements permettant la recharge des véhicules et desservant un ou plusieurs utilisateurs finals.

~~Elle sera soumise au vote des copropriétaires à la majorité simple (modification de l'article 24 i) de la loi de 1965 par l'article 24 II 1^{er} du projet de loi).~~

Un décret en Conseil d'État fixera les conditions et modalités d'application de ces dispositions et notamment le délai de la conclusion de la convention.

Création d'un « diagnostic bruit » (location et vente – art. 28 quinquies du pj)

Le projet de loi crée un « diagnostic bruit » pour les immeubles à usage d'habitation, mixte (professionnel et habitation) et pour les terrains constructibles situés dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes.

La nouvelle rédaction de l'article L 112-11 du code de l'urbanisme prévoit qu'en cas de location réglementée par la loi du 6 juillet 1989 ou de vente un document informant de cette situation est communiqué au futur acquéreur ou locataire.

Ce document comportera :

- l'indication claire et précise de la zone de bruit ;
- l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit ;
- la mention de la possibilité de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est situé l'immeuble.

Il sera :

- intégré au dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ou au bail. Il sera annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti ;
- annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

L'acquéreur ou le locataire ne pourront se prévaloir à l'encontre du vendeur ou du bailleur des informations contenues dans ce document qui n'aura qu'une valeur indicative.

Si ce document n'est pas intégré au DDT ou annexé à l'acte, l'acquéreur pourra poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

Les articles 3-3 de la loi de 1989 et L 271-4 du CCH sont modifiés en conséquence.

Ces nouvelles dispositions entreront en vigueur le premier jour du sixième mois suivant celui de la publication de la loi.

Avis de la commission : Veille active sur ce projet de loi.

3) « Location Airbnb : Les juges de l'Union européenne sont-ils liés par l'avis de l'avocat général à la CJCE du 30 avril 2019 ? »

La Cour de justice de l'Union européenne est saisie de plusieurs questions préjudicielles portant sur la conformité de la loi Hoguet à la directive européenne 2016/123/CE relative aux services dans le marché intérieur pour déterminer s'il était possible de reprocher à Airbnb des infractions aux règles imposées en France aux agents immobiliers.

L'avis de l'avocat général de la CJCE est que la plateforme de location touristique ne peut pas être soumise en France aux règles de la profession d'agent immobilier. Airbnb ne peut pas être considérée comme une agence immobilière

La CJCE doit rendre son arrêt avant le mois de septembre 2019. Les juges ne sont pas liés par l'avis de l'avocat général.

PJ : *article du Village de la Justice du 15 mai 2019*

Avis de la commission : Veille active sur la décision de la CJCE

4) Textes publiés

✓ Textes d'application de la loi ELAN en gestion locative

- Publication du décret périmètre pour la ville de Paris

Le décret n° 2019-315 du 12 avril 2019 met en place du dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers sur l'ensemble du territoire de la ville de Paris.

Ainsi, le Préfet peut prendre l'arrêté fixant les loyers de référence. Nous ne manquerons pas de vous informer de sa publication. Tant que l'arrêté n'est pas publié, seul le décret de blocage continue de s'appliquer.

[Lire la suite](#)

- Décret relatif aux modalités d'application de la mise en demeure en cas de non-respect du dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers et modalités de recouvrement des amendes administratives

Le décret définit les modalités de mise en œuvre de la mise en demeure en cas de non-respect du dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers et modalités de recouvrement des amendes administratives dans le cadre des rapports locatifs (application article 140 loi ELAN).

[Lire la suite](#)

- Loyers référence à Paris à compter du 1^{er} juillet 2019

Le 28 mai 2019, le Préfet de Paris a signé l'arrêté n°2019-05 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la Ville de Paris pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 1er juillet 2019.

[Lire la suite](#)

- **Part significative du parc de référence et conditions d'agrément des observatoires locaux des loyers**

En application de la loi ELAN, le décret n° 2019-625 du 21 juin 2019 publié au Journal officiel le 23 juin dernier, d'une part définit la « Notion de bailleur ayant une part significative du parc de référence » ; et d'autre part précise les conditions d'agrément des observatoires locaux des loyers.

[Lire la suite](#)

- **Décret n° 2019-455 du 16 mai 2019 relatif à l'information des bailleurs quant aux conséquences de l'absence de contestation des décisions de la commission du surendettement et du juge du surendettement sur la décision d'expulsion conditionnelle antérieurement rendue par le juge du bail**

L'article 118 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique prévoit l'information des bailleurs-créanciers des conséquences de l'absence de contestation des décisions de la commission du surendettement ou du juge du surendettement sur une décision antérieurement rendue par le juge du bail, constatant l'acquisition de la clause résolutoire et accordant au locataire défaillant des délais de paiement en application de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le décret prévoit les conditions dans lesquelles cette information est réalisée et les éléments qui doivent être portés à la connaissance des bailleurs-créanciers.

[Lire le décret](#)

- ✓ **Loi PACTE du 22 mai 2019 : focus sur une disposition en gestion locative : la clause de garant inversée, encadrée en cas de cession.**

La loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et la transformation des entreprises a été publiée au JO le 23 mai. Certaines de ses mesures impactent le secteur de l'immobilier.

Cession d'entreprise et bail commercial :

Dans le cadre d'un plan de cession d'entreprise, le tribunal de commerce peut décider que le bail commercial est nécessaire au maintien de l'activité. L'article L642-7 du code de commerce prévoit que le jugement qui arrête le plan emporte cession de ces contrats, et donc du bail commercial.

Il y est également précisé que le contrat cédé doit être exécuté aux conditions en vigueur au jour de l'ouverture de la procédure collective.

La loi PACTE ajoute que toute clause imposant au cessionnaire d'un bail des dispositions solidaires avec le cédant est réputée non écrite (pour ne pas charger d'avantage la dette locative du preneur en procédure collective).

Entrée en vigueur : cette disposition n'est pas applicable aux procédures en cours au jour de la publication de la présente loi.

[Lire la suite](#)