
PROCES-VERBAL DE COMMISSION GESTION LOCATIVE NATIONALE DU 23 AVRIL 2020

Participants : Emmanuel AYRIVIE – Benjamin DARMOUNI – Cyril CARTAGENA - Patrick DESSERTTEAU – Arnaud de ROQUEFEIL – Catherine DOS – Rémi ESCOFFIER – Camille FALOCI – Philippe FERTORET – Virginie FOULON – Denis GENITEAU - Hélène Le DOEUFF – Patrick LELIEVRE – Boris PASQUIER – Guillaume PORCARIO – François RASTIT – Patrick SAFAR

Invité : Jean-François TRABLY

Emmanuelle BENHAMOU

Compte-tenu du contexte de l'état d'urgence sanitaire, la Commission gestion Locative s'est réunie en visioconférence.

I- Covid 19.....	1
1) Loyers commerciaux et professionnels et d'habitation (PJ Note UNIS-Commission sur le droit en vigueur– Courrier du 20/04/2020 adressé par Christophe TANAY au Gardes des Sceaux – Modèle de protocole d'accord transactionnel).....	1
2) La reprise d'activité	3
3) Le report délais (Note UNIS commission en PJ).....	3
II- CONSITUTION DE GROUPES DE TRAVAIL	3
1) Modèles UNIS en gestion locative	3
2) Guide d'accueil du candidat locataire.....	3

I- COVID 19

1) LOYERS COMMERCIAUX ET PROFESSIONNELS ET D'HABITATION (PJ NOTE UNIS-COMMISSION SUR LE DROIT EN VIGUEUR– COURRIER DU 20/04/2020 ADRESSE PAR CHRISTOPHE TANAY AU GARDE DES SCEAUX – MODELE DE PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL)

- **Sur les loyers commerciaux et professionnels :**

La Commission rappelle que le droit en vigueur spécifique au Covid 19 ne prévoit ni report ni suspension des délais pour le paiement des loyers et charges concernant tout type de bail ; aussi bien pour les locaux professionnels et commerciaux que pour l'habitation.

Les dispositions du Code civil (force majeure, imprévision...) méritent une appréciation au cas par cas.

La notion de force majeure nécessite d'être approfondie, aussi bien en ce qui concerne les critères, que sur les conséquences.

Il faut bien vérifier si le bail contient une clause de renonciation à recours en cas de force majeure .

La Commission demande à vérifier si les contrats d'assurance peuvent prévoir le remboursement des loyers en cas de force majeure.

La Commission regrette l'amalgame issu de la publicité donnée aux accords entre le gouvernement et les grandes enseignes et le droit en vigueur. Certains locataires demandent une annulation pure et simple des loyers en pensant que c'est un dû. Si certains ont de réelles difficultés financières, d'autres profitent de la situation et sont de mauvaise foi.

Le courrier adressé par le Président Christophe TANAY, le 20 avril dernier, au Garde des Sceaux (sur proposition de la Commission Gestion Locative), en riposte à la lettre ouverte de Maître HITTINGER-ROUX a permis à l'UNIS de marquer notre position.

La Commission souhaite que le gouvernement ajuste son discours officiel aux mesures réellement prises afin de ne pas pénaliser les petits bailleurs.

La Commission insiste sur la nécessité d'informer et d'échanger avec les locataires au sujet des aides offertes aux entreprises, les dispositifs n'étant pas toujours bien compris (notamment le PGE).

- **Sur l'[amendement n°431](#) déposé par le député Jean-Noël Barrot dans le cadre du projet de loi de finances rectificatives :**

Samedi 18 avril 2020 : La presse parle d'un coup de pouce fiscal pour inciter les bailleurs à renoncer à leurs loyers...

Analyse de Philippe Le Sciellour- expert comptable (CANNAC) – le 19 avril 2020 :

« Pour comprendre, il faut faire un petit rappel de base en ce qui concerne les règles d'imposition des résultats des revenus fonciers et des BIC.

Revenus fonciers : l'article 15 II prévoit qu'aucune imposition n'est due lorsque le bailleur met à disposition à titre gratuit un bien à usage d'habitation.

Mais ce n'est pas le cas lorsqu'un propriétaire met à disposition sans loyer un local commercial : paragraphe 20 : <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1228-PGP.html>.

En fait, ce texte vise à dire que si le propriétaire d'un local commercial renonce à un loyer, cette renonciation n'est pas opposable à l'administration et que le dit propriétaire doit comprendre dans ses recettes un loyer « fictif ».

Donc, l'article 14 B, prévoit expressément que ce types de loyers n'est pas imposables et que les dépenses y afférentes restent déductibles.

Résultat BIC : Une créance est obligatoirement inscrite dans les comptes et sa renonciation n'est pas fiscalement déductible (sauf à caractère commerciale).

C'est un principe de base de la fiscalité des entreprises.

L'article 39 14 B prévoit justement que dans le cas particulier qui nous occupe, cet abandon de créance devient déductible des résultat.

En définitive, ces deux articles nous disent simplement que la renonciation de loyer ne générera pas de recettes imposables.

Le problème c'est que dans le fil de la discussion sur LinkedIn, les intervenants ne comprennent rien à la fiscalité de base. Mais cela ne me surprend pas. »

- **Question de l'incidence de la crise sanitaire sur le marché locatif ?**

Plusieurs points feront un premier bilan après la reprise :

- Montant du droit au bail
- Commercialité
- Valeur des loyers
- Facteurs locaux de commercialité.

- **Sur les loyers des logements**

Peu d'impayé à ce jour. Il est trop tôt pour faire un bilan.

- **Modèle UNIS de protocole d'accord transactionnel**

La commission valide un modèle UNIS de protocole d'accord transactionnel permettant de répondre aux demandes des locataires en situation économique difficile liée au contexte de l'état d'urgence, avec plusieurs variantes. La logique étant qu'un mauvais accord vaut mieux qu'un bon procès, c'est l'objectif du protocole d'accord transactionnel.

Cette trame est adaptable à toutes les catégories de baux.

2) LA REPRISE D'ACTIVITE

Un guide commun UNIS-FNAIM, de préconisations de sécurité sanitaire pour la continuité des activités des administrateurs de biens est en cours d'élaboration. Il s'agit d'un guide plus pratique que juridique.

Constitution du groupe de travail gestion locative UNIS :

- Cyril CARTAGENA
- Denis GENITEAU
- Patrick SAFAR
- Emmanuelle BENHAMOU

Composition du groupe de travail gestion locative FNAIM

- Catherine ALBANESI
- Michaël RAIMON
- Valérie SOUIED

Une réunion zoom, du groupe de travail UNIS-FNAIM est prévue lundi 27 avril à 14 heures.

3) LE REPORT DES DELAIS (NOTE UNIS COMMISSION EN PJ)

La note jointe permet de répondre aux principales questions en gestion locative.

II- CONSITUTION DE GROUPES DE TRAVAIL

1) MODELES UNIS EN GESTION LOCATIVE

- Cyril CARTAGENA
- Patrick DESSERTTEAU
- Philippe FERTORET

2) GUIDE D'ACCUEIL DU CANDIDAT LOCATAIRE

- Benjamin DARMOUNI
- Arnaud de ROQUEFEUIL
- Camille FALOCI
- Virginie FOULON

Les groupes de travail sont constitués. Les travaux commenceront effectivement à l'issue du confinement.

RAPPEL DES AUTRES POINT PREVUS A L'ORDRE DU JOUR POUR LA REUNION DU 26 MARS 2020, REPORTES A LA PROCHAINE REUNION

- 1) Proposition de loi NOGAL
- 2) Présentation du décret tertiaire – intervention de Jean-François TRABLY, président de la Commission Immobilier d'Entreprise
- 2) Enquête permis de louer
- 3) RGPD : groupe de travail CNIL
- 4) Lutte contre les discriminations : projet de décret relatif à la formation continue
- 5) Plan de lutte du gouvernement relatif aux punaises de lit

La prochaine réunion aura lieu en mai, à l'issue du confinement, la date reste à définir.