

---

## PROCES-VERBAL DE COMMISSION GESTION LOCATIVE NATIONALE DU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2020

---

### **Participants :**

Emmanuel AYRIVIE – Benjamin DARMOUNI - Cyril CARTAGENA – Arnaud de ROQUEFEUIL – Patrick DESSERTTEAU – Hélène Le DOEUFF – Virginie FOULON - Boris PASQUIER - Guillaume PORCARIO – François RASTIT - Patrick SAFAR  
Denis GENITEAU - Emmanuelle BENHAMOU

<b>I-</b>	<b>Organisation de la Commission Gestion Locative UNIS- Nationale.....</b>	<b>2</b>
<b>II-</b>	<b>Les loyers commerciaux et d'habitation .....</b>	<b>2</b>
1)	Tour de table .....	2
2)	Baromètre UNIS : statistiques .....	2
3)	Charte de bonnes pratiques entre commerçants et bailleurs pour faire face au Covid 19 du 3 juin 2020 (PJ).....	3
4)	Transmission des données aux observatoires.....	3
5)	Arrêté du 9 juin 2020 délivrant l'agrément d'observatoire local des loyers à l'agence départementale d'information sur le logement du Nord et du Pas-de-Calais pour l'extension de son périmètre géographique d'observation.....	3
6)	Arrêté du préfet de Paris en date du 3 juin 2020 fixant les loyers de référence applicables à compter du 1er juillet 2020 .....	3
<b>III-</b>	<b>Prêt « Solutions bailleurs » proposé par la Caisse D'Épargne (Ci-joint : le communiqué de presse du 15 juin 2020 et coordonnées selon les secteurs).....</b>	<b>3</b>
<b>IV-</b>	<b>Point sur les travaux de la cellule de réflexion FIDI et donneurs d'ordre (Ci-joints : le document global et les deux annexes).....</b>	<b>3</b>
<b>V-</b>	<b>Proposition de loi Nogal : le mandat de garantie totale – Point d'avancement des rencontres avec assureurs ou courtiers (Ci-joint : note sur la proposition de loi) .....</b>	<b>4</b>
<b>VI-</b>	<b>Loi Energie et Climat : Au 1<sup>er</sup> janvier 2022 : pour les logements classés E ou G selon le DPE actuel – nouveau diagnostic complémentaire – mentions obligatoires dans les baux et les annonces (Ci-joints : Question de Michel Jouvant, Délégué Général d'APOGEE – et note sur les impacts en gestion locative de la loi Energie et Climat) .....</b>	<b>5</b>
<b>VII-</b>	<b>Diagnostic bruit entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2020 (lire l'article UNIS) .....</b>	<b>6</b>
<b>VIII-</b>	<b>Colocation baux multiples : quels honoraires ?.....</b>	<b>6</b>
<b>IX-</b>	<b>Actualités juridiques.....</b>	<b>6</b>
1)	Le «lissage» du dé plafonnement du loyer commercial est constitutionnel - décision du Conseil constitutionnel n° 2020-837 QPC du 7 mai 2020.....	6
2)	Les locations meublées touristiques – jurisprudence .....	7
<b>X-</b>	<b>Groupes de travail modèles et guide d'accueil du locataire.....</b>	<b>7</b>
1)	Groupe de travail « modèles ».....	7
2)	Groupe de travail « guide d'accueil du locataire » .....	7

## **I- ORGANISATION DE LA COMMISSION GESTION LOCATIVE UNIS- NATIONALE**

La Commission souhaite développer des passerelles entre la commission nationale et les commissions régionales pour échanger sur les sujets d'actualité et faire le point sur les questions pratiques, notamment issues des questions adressées au service juridique.

## **II- LES LOYERS COMMERCIAUX ET D'HABITATION**

### **1) Tour de table**

#### **Toulouse :**

Reprise des locations. Des négociations sur les loyers abouties : échelonnement, et peu de dossiers.

#### **Bretagne :**

Activité : bonne reprise mai et juin, en location et transaction. Moins de préavis que l'année dernière.

#### **Paris :**

Habitation : reprise intense depuis la fin du confinement. Beaucoup de congés.

Bureaux : réception de congés.

Commercial et tertiaire : difficulté pour récupérer les loyers – des négociations pour partir

Quelques procédures en cours (des commandements, (le cas échéant sans viser la clause résolutoire, ou des assignations).

#### **Alsace**

Logement : reprise sur les chapeaux de roue. Beaucoup de préavis

#### **Normandie :**

Reprise des locations très active.

Impayés en baux commerciaux et aussi habitation.

#### **Marseille :**

Pas de difficulté pour l'habitation

Des impayés – des demandes de report acceptées . Pas de mesures de recouvrement encore mises en œuvre. Négociations pour les loyers

#### **Remarques globales :**

- La négociation des loyers ne peut se faire qu'au cas par cas. La stratégie dépend de la situation de chacun.
- En dépit des précautions prises, il est difficile de faire respecter les gestes barrières, notamment le port du masque.  
Les professionnels sont tenus à une obligation de moyen, néanmoins il reste très important de se constituer la preuve des précautions prises.

### **2) Baromètre UNIS : statistiques**

La commission propose de rajouter deux colonnes : protocoles signés et procédures (engagées, en cours, conclues).

**3) Charte de bonnes pratiques entre commerçants et bailleurs pour faire face au Covid 19 du 3 juin 2020 (PJ)**

La Commission considère que la charte est intéressante, et que des idées peuvent être utilisées dans le cadre des négociations en cours.

**4) Transmission des données aux observatoires**

L'arrêté du 29 mai 2020 modifiant l'arrêté du 10 novembre 2014 relatif aux observatoires locaux des loyers et aux modalités de communication et de diffusion de leurs données.

Il s'agit d'une mise à jour des données à transmettre aux observatoires suite à la loi ELAN (intégration des données liées au bail mobilité, et au complément de loyer notamment).

La Commission attire l'attention sur l'obligation pour les professionnels de fournir les données aux observatoires locaux des loyers sous peines d'une amende administrative prononcée par le Préfet pouvant atteindre 15 000 euros (article 5-II de la loi du 6 juillet 1989 tel que revu par la loi ELAN).

**5) Arrêté du 9 juin 2020 délivrant l'agrément d'observatoire local des loyers à l'agence départementale d'information sur le logement du Nord et du Pas-de-Calais pour l'extension de son périmètre géographique d'observation**

La Commission prend acte, et reste attentive à l'élargissement du champ d'application de l'encadrement des loyers.

**6) Arrêté du préfet de Paris en date du 3 juin 2020 fixant les loyers de référence applicables à compter du 1er juillet 2020**

La Commission reste vigilante sur une extension possible du dispositif, et insiste sur l'obligation de transmission des données afin de fiabiliser les loyers de référence potentiels.

**III- PRET « SOLUTIONS BAILLEURS » PROPOSE PAR LA CAISSE D'EPARGNE (CI-JOINT : LE COMMUNIQUE DE PRESSE DU 15 JUIN 2020 ET COORDONNEES SELON LES SECTEURS)**

La Commission prend acte de la nouvelle offre nationale de la Caisse d'Epargne « Prêt Solutions Bailleurs », réservée aux clients des Administrateurs de Biens.

**IV- POINT SUR LES TRAVAUX DE LA CELLULE DE REFLEXION FIDI ET DONNEURS D'ORDRE (CI-JOINTS : LE DOCUMENT GLOBAL ET LES DEUX ANNEXES)**

L'UNIS a accepté l'invitation de la FIDI de participer à une cellule de réflexion FIDI-Donneurs d'ordre afin de travailler ensemble à l'élaboration d'outils facilitant la reprise de l'activité des diagnostics à l'issue du confinement.

L'ARC, l'USH, et le Syndicat National des Collectivité territoriales ont également participé à cette cellule de travail, initié pendant le confinement.

Les diagnostics étant nécessaires à la reprise des activités de gestion et de transaction, l'état d'urgence sanitaire impliquant des précautions supplémentaires, il est apparu nécessaire de développer une logique de filière afin de permettre de lever les blocages et proposer des solutions pragmatiques dans l'intérêt général.

Documents élaborés avec la FIDI (en PJ) :

- « Principes de collaboration entre la filière du diagnostic immobilier et les donneurs d'ordre pour accélérer la reprise d'activité et pérenniser le premier maillon de l'activité de transaction et de gestion locative, rénovation, travaux »
- Annexe 1 : « Document d'information des occupants/locataires dans le cadre d'un diagnostic immobilier ou repérage avant travaux »
- Annexe 2 : « Document d'information des copropriétaires, gestionnaires, gardiens, résidents, dans le cadre d'un diagnostic immobilier ou repérage avant travaux dans les parties communes d'un immeuble collectif »

Actions de communication effectuées par UNIS à ce jour :

Une communication a été faite sur LinkedIn ([lien](#))

Et une page figure sur le site Intranet de l'UNIS ([lien](#)).

Un point sera fait le 15 septembre prochain.

- Prochains travaux prévus en collaboration avec la FIDI

L'évolution du DPE et le suivi de la loi Energie et climat notamment.

**\*\*\* Observation de la Commission gestion Locative :**

La logique de filière est très importante pour donner des points de vue pratiques et pragmatiques aux pouvoirs publics. A développer également avec le secteur du bâtiment et les notaires.

**V- PROPOSITION DE LOI NOGAL : LE MANDAT DE GARANTIE TOTALE – POINT D'AVANCEMENT DES RENCONTRES AVEC ASSUREURS OU COURTIER (CI-JOINT : NOTE SUR LA PROPOSITION DE LOI)**

- La commission Gestion Locative souhaite écrire à Mikaël NOGAL afin d'anticiper la reprise des débats parlementaires, et de réaffirmer le rôle de tiers de confiance des professionnels de l'immobilier, tant pour la consignation des dépôts de garantie que pour le mandat de garantie totale.
- Sur la conservation des dépôts de garantie : le maintien de la conservation des fonds correspondant aux lots gérés est un gage de bonne gestion.
- Sur le mandat de garantie totale : il est important de conserver la plus-value des professionnels de l'immobilier liée à l'analyse du risque.

- Intervention de la CEGC : présentation de l'offre « LAGON » en cours d'élaboration

Nathalie CORRADO (Directrice Professions Réglementées) – Robin DRAGUIER (Direction Transformation et Expérience Client) - Marion LOUINEAU (Chargée d'Amélioration de l'Expérience Client), exposent à la commission le projet « LAGON » développé par la CEGC en tant qu'assureur direct :

Il s'agit d'une offre loyers impayés consécutive à la proposition de loi NOGAL.

Une écoute client est en cours avec l'équipe CSA afin de recenser et quantifier leurs attentes.

Le point de vue de la Commission Gestion Locative est sollicité.

Un questionnaire va être communiqué pour recueillir des observations sur la GLI et le mandat sécurisant de « garantie globale ».

#### **VI- LOI ENERGIE ET CLIMAT : AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2022 : POUR LES LOGEMENTS CLASSES E OU G SELON LE DPE ACTUEL – NOUVEAU DIAGNOSTIC COMPLEMENTAIRE – MENTIONS OBLIGATOIRES DANS LES BAUX ET LES ANNONCES (CI-JOINT : NOTE SUR LES IMPACTS EN GESTION LOCATIVE DE LA LOI ENERGIE ET CLIMAT)**

**A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, le DPE des logements classés F et G devra être complété par un « audit énergétique » (art. 22 loi EC / art. L134-3 et L134-3-1 CCH nouveaux) :**

Les articles L. 134-3 et L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation sont complétés par trois alinéas ainsi rédigés :

*« Dans le cas des logements qui ont une consommation énergétique primaire supérieure ou égale à 331 kilowattheures par mètre carré et par an, le diagnostic de performance énergétique mentionné au premier alinéa du présent article comprend également un audit énergétique.*

*L'audit énergétique présente notamment des propositions de travaux dont l'une au moins permet d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique du bâtiment et une autre au moins permet d'atteindre un niveau de consommation en énergie primaire inférieur à 331 kilowattheures par mètre carré et par an. Il mentionne à titre indicatif l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie. Il fournit des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux et mentionne l'existence d'aides publiques destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.*

*Le contenu de l'audit énergétique est défini par arrêté. »*

**Entrée en vigueur** : la loi prévoit une entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022, mais un **arrêté** est en attente.

#### **La question est : qui doit payer l'audit ?**

*« L'assujetti à cette réglementation est le copropriétaire ayant un logement en F ou G. Mais l'Audit devient obligatoire à l'échelle du bâtiment, et recouvre donc tous les autres appartements et les parties communes du bâtiment.*

*Est-ce uniquement les copropriétaires impactés (ayant un DPE en F ou G) qui doivent porter l'investissement de l'audit énergétique du bâtiment ? Ou le syndicat des copropriétaires car l'audit doit être réalisé à l'échelle de tout l'immeuble ?*

*Cela reviendrait à dire qu'à partir où un seul appartement d'une copropriété a un DPE en lettre F ou G alors le syndicat des copropriétaires devra faire réaliser un audit énergétique du bâtiment pour éviter tout futur blocage pour la vente et la location de l'appartement en question.*

*Bien sûr, dans la réalité, lorsqu'il y a un logement concerné, il n'est pas le seul, car le bâtiment est énergétivore...La réglementation ne me semble pas très claire ... »*

### **\*\*\* Observations de la Commission :**

Dans l'attente de l'arrêté à paraître, aucune réponse certaine n'est possible.

La Commission reste en alerte et souhaite se rapprocher de la FIDI sur ce sujet.

#### **VII- DIAGNOSTIC BRUIT ENTRE EN VIGUEUR LE 1<sup>ER</sup> JUIN 2020 (LIRE L'ARTICLE UNIS)**

La commission prend acte du fait que le formulaire d'Etat des Risques et Pollution est complété.

#### **VIII- COLOCATION BAUX MULTIPLES : QUELS HONORAIRES ? (question soumise à la consultation du service juridique – [Article 8-1 -II loi 1989](#) sur la colocation et [article 5 loi 1989](#) sur les honoraires - [Décret n° 2014-890 du 1er août 2014](#) relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier)**

Aucun des membres de la Commission présents ne pratique la colocation à baux multiples.

Le sujet reste à l'étude compte tenu du développement potentiel de cette pratique.

#### **IX- ACTUALITES JURIDIQUES**

##### **1) Le «lissage» du déplafonnement du loyer commercial est constitutionnel - décision du Conseil constitutionnel n° 2020-837 QPC du 7 mai 2020**

**Le Conseil constitutionnel valide le mécanisme de lissage du déplafonnement du loyer commercial, créé par la loi Pinel du 18 juin 2014, en rappelant qu'il n'est pas d'ordre public.**

- **Rappel des principes relatif au montant du loyer d'un bail commercial renouvelé**

Le montant du **loyer** d'un bail commercial renouvelé est plafonné en fonction de la variation d'un indice de référence, sauf si les éléments pris en compte pour la fixation de la valeur locative (dont les caractéristiques du local et les facteurs locaux de commercialité) ont subi une modification notable. Dans ce cas, le nouveau loyer est porté au montant de la valeur locative qui en résulte alors même que ce montant dépasse le plafond de hausse autorisé (C. com. art. [L 145-33](#) et [L 145-34](#)).

Dans sa rédaction issue de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite loi Pinel ou ACTPE) (loi Pinel), l'[article L 145-34](#), dernier alinéa prévoit un mécanisme de lissage de ce déplafonnement aux termes duquel la hausse de loyer qui en résulte ne peut pas conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Dans une décision n°2020-837 QPC du 7 mai 2020 (JO du 08.05.2020), le Conseil Constitutionnel juge que le dispositif de lissage est **conforme à la Constitution**.

- Saisi d'une **question prioritaire de constitutionnalité** portant sur cette disposition le Conseil constitutionnel juge qu'elle ne porte pas une atteinte disproportionnée au **droit de propriété** protégé par l'article 2 de la Déclaration des droits de l'Homme de 1789, dès lors que :

- en adoptant ces dispositions, le législateur a entendu éviter que le loyer de renouvellement d'un bail commercial connaisse une hausse importante et brutale de nature à compromettre la viabilité des entreprises commerciales et artisanales, poursuivant ainsi un **objectif d'intérêt général** ;
- le texte critiqué **permet au bailleur** de bénéficier chaque année d'une augmentation de 10 % du loyer de l'année précédente jusqu'à ce qu'il atteigne, le cas échéant, la nouvelle valeur locative ;
- les **dispositions** contestées n'étant pas d'**ordre public**, les parties peuvent convenir de ne pas les appliquer, soit au moment de la conclusion du bail initial, soit au moment de son renouvellement.

- Consulter la décision du Conseil constitutionnel n° 2020-837 QPC du 7 mai 2020 [cliquer ici](#)
- Consulter le dossier documentaire sur le site du Conseil Constitutionnel : [cliquer](#)

### **\*\*\* Observation de la Commission gestion Locative :**

Dans la mesure où le Conseil Constitutionnel confirme que cette disposition n'est pas d'ordre public, il est nécessaire d'être vigilant à cette clause lors de la signature des baux.  
Le modèle de bail commercial de l'UNIS rappelle bien ce point.

## **2) Les locations meublées touristiques – jurisprudence**

Certaines décisions récentes ont attirées l'attention de la Commission . Un point complet sur la réglementation applicable et la jurisprudence sera communiqué par le service juridique à tous les adhérents en septembre.

### **X- GROUPES DE TRAVAIL MODELES ET GUIDE D'ACCUEIL DU LOCATAIRE**

#### **1) Groupe de travail « modèles »**

- Cyril CARTAGENA
- Patrick DESSERTAU
- Philippe FERTORET

Une réunion Zoom sera organisée la dernière semaine d'août.

#### **2) Groupe de travail « guide d'accueil du locataire »**

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

Un point en septembre en fonction de l'organisation de la communication par la nouvelle Présidence.

**Prochaine réunion : la date sera fixée en fonction du calendrier fixé par la nouvelle Présidence**