
**PROCES-VERBAL DE COMMISSION GESTION LOCATIVE NATIONALE
DU 23 SEPTEMBRE 2020**

Participants : Emmanuel AYRIVIE – Benjamin DARMOUNI – Stéphane BEDDELEEM – Arnaud de ROQUEFEUIL – Catherine DOS – Rémi ESCOFFIER – Philippe FERTORET – Hélène Le DOEUFF – Patrick LELIEVRE – Isabelle LEVY – Boris PASQUIER – Guillaume PORCARIO – Patrick SAFAR
Denis Géniteau - Emmanuelle Benhamou

I-	Organisation de la Commission (PJ : plan d'actions 2020-2021)	2
II-	Tour de table sur les marchés locatifs	2
III-	Circulaire du 22 juillet 2020 relative à la conciliation portant sur les paiements de loyers professionnels et commerciaux (PJ) et réunions organisées par Alain GRISET Ministre délégué chargé des Petites et Moyennes Entreprises (PJ)	3
IV-	Proposition de loi Nogal	4
	1) Sur l'article 1 : consignation des dépôts de garanties chez les professionnels de l'immobilier.....	5
	2) Sur l'article 2 : recours à un seul garant physique et suppression total du cumul cation et assurance (y compris pour les étudiants et les apprentis).....	5
	3) Sur l'article 3 : le mandat de garantie totale	6
	4) Sur une grille de vétusté officielle	6
V-	Nouvelles obligations d'information des locataires sur leurs consommations d'énergie et d'eau chaude – point sur les rendez-vous en cours avec les partenaires en énergie et en logiciels informatiques (PJ : note du service juridique)	7
VI-	Point sur l'expérimentation VISALE (PJ : note du service juridique sur le dispositif visale) 7	7
VII-	Point sur la convention IRSI	7
VIII-	Aides financières pour les travaux (PJ : note du service juridique et tableau récapitulatif des obligations de rénovation énergétique en gestion locative)	8
IX-	Point sur la nouvelle offre de prêt de financement des travaux bailleur par la Caisse d'Epargne « Solutions bailleurs »	9
X-	Décret tertiaire : point sur les travaux et consultations menées par la Commission Immobilier d'Entreprise	9
XI-	Groupes de travail	9
	1) Groupe de travail « modèles »	9
	2) Groupe de travail « guide d'accueil du locataire »	10
XII-	Actualités juridiques	10

I- ORGANISATION DE LA COMMISSION (PJ : PLAN D' ACTIONS 2020-2021)

Denis Géniteau souhaite bienvenue aux nouveaux arrivants.

Selon un [arrêté du 9 juillet 2020](#) Denis Géniteau représente officiellement l'Unis à la Commission Nationale de concertation. La CNC a pour mission par ses études, avis et propositions, de contribuer à l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires. Elle intervient auprès du Ministre chargé du Logement sur les projets législatifs et réglementaires. Elle réunit les représentants des organisations de bailleurs, de locataires et de gestionnaires représentatives au niveau national.

Denis Géniteau expose à la Commission le plan d'actions ci-joint, présenté au Conseil d'administration de l'Unis le 17 septembre 2020.

II- TOUR DE TABLE SUR LES MARCHES LOCATIFS

- **Paris**

Résidentiel : forte demande. Beaucoup de congés mais ça s'apure rapidement.

Commerce : obligation de baisser un peu le prix.

Difficultés pour les commerces pieds d'immeubles

Demande de franchise de loyers. Des demandes à retardement.

Plusieurs protocoles pour résiliation amiable – Tout dépend de l'activité exercée et de la localisation.

Exemple des discothèques : pas d'action car aucune chance de succès

Baisse loyer sur les bureaux.

- **Bretagne**

Moins de préavis par rapport à l'an passé.

Taux de vacances très bas.

Le marché est tendu. Beaucoup de demandes fin août par des étudiants.

- **Occitanie**

Manque d'offre de logement. Béziers et arrière-pays : grosse demande de T3 qu'on ne peut satisfaire.

Commerce : des procédures en cours.

Locaux commerciaux : bonne activité en bord de mer. Difficulté centre-ville

- **Pays de la Loire**

Résidentiel : Nantes : tendu au niveau de l'habitation.

Angers : tendu au niveau des logements. Beaucoup de demandes des étudiants

Mans : pas de vacances. Beaucoup d'étudiants.

Orléans : population étudiante. Pas d'effet covid. Pas de vacances. Tout va bien.

Commerces : Peu de liquidations, quelques cessions de fonds de commerce

Des commerçants sont en grande difficulté. D'autres vont bien . Transformation de baux dérogatoires.

Peu de litiges.

- **Lyon**

Résidentiel : Juin-juillet : beaucoup de congés mais vite reloué. Pas de vacances.

Attractivités de la ville – étudiants

Commerce : quelques négociations sont en cours. Ça se passe bien avec les petites enseignes. Plus dur avec les grandes enseignes.

Bureau : pas de changement.

Pied immeubles : quasiment pas de demande en ce moment. Certaines boutiques ferment.

Augmentation des stocks.

L'encadrement des loyers a été demandée par la mairie. Un contentieux est en cours de préparation.

- **Strasbourg**

Résidentiel : Tous les préavis arrivent en ce moment. Forte demande Le marché locatif se porte bien. Pas de baisse de loyers ; Rupture totale de stock de 3 pièces

Commerce : reprise des paiement avec respect des échéanciers. Quelques résiliation de baux de fait, fermeture

- **Hauts de France**

Résidentiel : Aucun préavis en mai. Relocation rapide – forte demande. Depuis juin-juillet plus de stocks disponible.

Commerce : négociations avec les petits commerçants.

III- CIRCULAIRE DU 22 JUILLET 2020 RELATIVE A LA CONCILIATION PORTANT SUR LES PAIEMENTS DE LOYERS PROFESSIONNELS ET COMMERCIAUX (PJ) ET REUNIONS ORGANISEES PAR ALAIN GRISET MINISTRE DELEGUE CHARGE DES PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (PJ)

Denis Géniteau présente à la commission le compte rendu de la réunion du 17 septembre 2020 organisée par Monsieur Alain GRISET Ministre délégué chargé des Petites et Moyennes Entreprises.

Organisations invitées

- Conseil national des centres commerciaux (CNCC)
- Fédération des sociétés Immobilières et foncières (FSIF)
- Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) (*absente*)
- Association française de la gestion financière (AFG)
- Association française des sociétés de placements immobiliers (ASPIM)
- Fédération française de l'assurance (FFA)
- CDC Habitat
- Chambre nationale des commissaires de justice (huissiers de justice)
- Conseil supérieur de l'ordre des experts comptables
- FNAIM
- UNIS – représentée par Denis Géniteau et Emmanuelle Benhamou

Objet de la réunion : la question des loyers des baux commerciaux dans le contexte du Covid 19

Objectif de la réunion : faire le point sur l'application de la charte de bonnes pratiques entre commerçants et bailleurs pour faire face à la crise Covid 19 et envisager les suites.

Point sur les médiations : Taux de succès 75 %

Sur la connaissance de la Charte : Le Ministre regrette que la charte soit peu connue. Denis GENITEAU indique qu'il a communiqué la Charte à Maître BLATTER, et qu'elle sera ainsi publiée dans l'AJDI, ce qui permet une large diffusion.

Point sur les demandes reçues par le Ministre actuellement : Le Ministre indique qu'il continue de recevoir beaucoup de demande des cafés, hôtel et restaurants et qu'à compter du 10 septembre, la crainte de l'expulsion renforce le climat anxieux.

Un tour de table est effectué.

UNIS et FNAIM ont un discours concordant. Nous expliquons que bien que non signataires de la Charte, les administrateurs de biens sont les médiateurs de fait. Les syndicats des professionnels de l'immobilier ont fait œuvre de pédagogie et mis des outils à des dispositions des adhérents (protocole d'accord dès le début de la crise).

Dès lors que le locataire s'est rapproché de son bailleur, des accords sont trouvés majoritairement.

L'essentiel des litiges sont réglés à l'amiable.

Les difficultés existent lorsqu'il n'y a pas de dialogue.

Nous rappelons que pour les bailleurs personnes physique le loyer constitue leur revenu.

Denis GENITEAU indique que la crainte de l'expulsion pour les cafés et restaurants n'est pas fondée dans le contexte, le bailleur ne souhaitant pas perdre son locataire.

Le Ministre demande des idées de solutions pour continuer d'aider les commerçant en difficulté :

Denis GENITEAU propose d'étendre la compétence des Commission départementale de Conciliation, et d'en faciliter la saisine.

La FNAIM fait valoir que pour les petits bailleurs une contrepartie telle qu'une exonération de la taxe foncière serait nécessaire.

Prochaine réunion avec le Ministère des TPE-PME : **19 octobre 2020**

******Observations de la Commission Gestion Locative**

La circulaire incite à la conciliation, dans la pratique les administrateurs de biens ont effectivement un rôle de médiateur.

Etendre l'objet de la saisine des Commissions Départementales de conciliation est une bonne idée, le dialogue permet d'éviter des procès longs et coûteux.

La commission est d'accord pour proposer une solution visant ouvrir le champ de compétence de la Commission de conciliation des baux commerciaux aux litiges relatifs au paiement des loyers nés à l'occasion de la crise du Covid-19.

Selon l'article [L145-35 du code de commerce](#) en vigueur, seuls certains litiges sont susceptibles d'être soumis à une commission départementale de conciliation mixte composée de bailleurs et de locataires, en nombre égal, et de personnes qualifiées.

Peuvent être soumis à la commission départementale de conciliation :

- Les litiges relatifs à la fixation du loyer du bail renouvelé,
- Et, depuis le 20 juin 2014, ceux relatifs à la révision du loyer, aux charges et aux travaux.

Mais, en ce qui concerne les loyers, le champ d'action des commissions de conciliation se limite aux litiges relatifs à l'application du plafonnement instituée par l'article L 143-34 du Code de commerce pour le loyer du bail renouvelé et par l'article L145-38 pour le loyer du bail révisé. Elles ont vocation à connaître des litiges portant sur les motifs de déplafonnement du loyer soulevés par le bailleur sur le fondement d'une modification notable des éléments de la valeur locative et ceux relatifs au calcul du plafonnement et à ses modalités d'application.

Echappent en conséquence à leur compétence les baux qui ne relèvent pas de la règle du plafonnement à raison de la nature du bien loué, à savoir les terrains nus, les locaux monovalents et les bureaux régis respectivement par les articles R145-9 à R145-11 du Code de commerce.

Si les actions en révision triennale légale du loyer relèvent désormais de la compétence de la commission, les actions en révision de loyer à la valeur locative fondées sur l'article L145-39 du Code de commerce sont exclues. Par conséquent, des litiges potentiellement possibles compte tenu de la crise du Covid échappent à la compétence des commissions départementales de conciliation.

Afin de favoriser le règlement amiable des litiges, une extension de la compétence des commissions départementales à tous les cas de figure liés aux loyers pourrait en effet être utile.

IV- PROPOSITION DE LOI NOGAL

La commission ayant pris connaissance du courrier de la Commission juridique de Lyon, échange de manière constructive au sujet de la proposition de loi.

Denis Géniteau indique qu'un rendez-vous a eu lieu avec le député le 15 septembre 2020 permettant d'éclaircir certains points.

Le texte, à ce stade est une simple proposition de loi. Le texte pourra donc donner lieu à de larges débats et est susceptible d'évoluer sur de nombreux points.

On notera que le calendrier parlementaire est extrêmement chargé, et le député a indiqué n'avoir aucune visibilité sur une date d'inscription possible.

1) Sur l'article 1 : consignation des dépôts de garanties chez les professionnels de l'immobilier

Position Unis Lyon-Rhône

Le problème du mandat et de la rémunération : le projet de loi NOGAL nous suggère de percevoir une valeur de la part d'une personne avec laquelle nous n'avons aucun lien juridique pour l'accomplissement d'une formalité visant un acte de location pour un bailleur qui ne nous a pas confié mandat.

Comment appréhender une rémunération liée en absence de mandat ?
La loi Hoguet devrait être modifiée.

Conséquences financières du fait de l'augmentation de la pointe.

La possibilité du refus de la consignation par l'Administrateur de biens pourrait entraîner la restriction de l'accès au logement.

Réponse Commission gestion locative

A ce stade, en tout état de cause, chaque professionnel sera libre de son choix de percevoir ou non les dépôts de garantie, et d'en fixer les conditions.

Cela étant, il est impératif que les professionnels de l'immobilier soient détenteurs des dépôts des lots gérés. La logique contractuelle nous permettra de mener le combat en ce sens.

Monsieur Nogal axe sa loi sur les principes de simplicité et de gratuité, mais, dans le cadre de la logique de liberté contractuelle, le principe de gratuité ne peut pas être imposé.

L'Anil, Se loger, la Caisse des dépôts espèrent bien récupérer tous les dépôts de garantie de tous les locataires même à gestion gratuite et font du lobbying pour déposséder les professionnels de leur gestion. La Commission refuse toute forme de chantage par principe, et souhaite pouvoir raisonner de manière éclairée.

Les membres de la Commission signalent que l'usage est répandu dans plusieurs régions de ne pas garder les dépôts de garantie. Dans de nombreux cas ils sont remis au bailleur.

Ceci étant dit, en fonction de l'évolution du texte, si on y va, mieux vaut accompagner dans l'idée d'avoir une contre-partie.

L'enjeu ce sont les données.

2) Sur l'article 2 : recours à un seul garant physique et suppression total du cumul caution et assurance (y compris pour les étudiants et les apprentis)

Position Unis Lyon-Rhône

- **L'interdiction du cumul pose un problème pour la co-location**

Le principe est que les co-locataires n'ont aucun lien familial ou marital (concubinage, pacs, ou mariage). Ils sont simplement co-locataires et la caution personne physique de l'un, ne voudra pas se porter caution solidaire et conjointe pour un autre. Si tel est le cas, c'est la fin de la co-location. On restreint de nouveau l'accès au logement.

Pire encore, la co-location étudiante, les parents ne souhaitent pas se porter caution solidaire pour le collègue de fac et la règle est que chaque parent se porte caution pour son enfant.

Comme il a été vu ci-avant, sans caution des parents, pas d'assurance, donc pas de logement aux étudiants.

Observations de Stéphane Beddeleem : Se pose le problème du fait que lorsque on a un étudiant, ce sont généralement les deux parents qui se portent caution avec le cumul de leurs deux revenus. Si on ne peut plus prendre qu'un seul des deux parents, alors celui-ci n'engage que ses biens propres puisqu'il ne peut engager ceux de la communauté. Or son salaire entre dans la communauté. Il n'y a donc plus de solvabilité du garant. Peut-être faudrait-il prévoir la possibilité de deux garants s'ils sont mariés ou pacsés, voire plus simplement s'ils sont les parents du locataire. Par ailleurs, si les professionnels doivent proposer le mandat de garantie totale, ils devront se réassurer pour les loyers impayés et les dégradations locatives. Les assureurs n'accepteront d'assurer un locataire non solvable sans garants.

- **L'impossibilité d'exiger une caution solidaire pour une location étudiante va considérablement augmenter le cout des garanties loyers impayés**, de telle sorte que, devenant insupportable pour les bailleurs, ces derniers renonceront à louer à des étudiants.

Réponse Commission gestion locative

Le Député nous a confirmé, lors d'un entretien tenu le 15 septembre dernier, être tout à fait d'accord pour aménager le dispositif aux cas particuliers, et notamment la colocation.

3) Sur l'article 3 : le mandat de garantie totale

Position Unis Lyon-Rhône

- **Obligatoire ou facultatif ?**
- **Le bail ne peut stipuler pour autrui ? ce doit être un mandat.**

Cette garantie totale va considérablement augmenter les honoraires de gestion ou l'ensemble des couts de gestion pour le bailleur, ce qui va encore décourager les investisseurs et rendre un peu plus difficile encore l'accès au logement.

Réponse Commission gestion locative

- **Obligatoire ou facultatif ?**

Le rapport prévoyait de rendre obligatoire le mandat de garantie totale. A ce titre l'UNIS avait saisi Maître Lyon-Caen, afin de faire valoir le caractère contraire au droit européen et à la Constitution d'une telle disposition (cf. analyse de Maître Lyon-Caen ci-jointe).

Dans le cadre de la proposition de Loi, il s'agit bien d'une simple faculté ; chaque Administrateur de Biens aura toute liberté de proposer ou non ce type de mandat.

- **« Bail de garantie totale »**

S'agissant de la formulation « bail de garantie totale », le député a confirmé qu'il s'agissait d'une erreur matérielle. C'est bien d'un mandat « de garantie totale » dont il est question, et non d'un contrat de location. Il n'y a donc pas de stipulation pour autrui dans le bail.

4) Sur une grille de vétusté officielle

Par ailleurs la Commission considère que l'adoption d'une grille de vétusté officielle qui faisait l'objet d'une proposition du rapport « Louer en confiance » est une bonne idée à garder et à relancer y compris par un autre vecteur législatif.

V- NOUVELLES OBLIGATIONS D'INFORMATION DES LOCATAIRES SUR LEURS CONSOMMATIONS D'ENERGIE ET D'EAU CHAUDE – POINT SUR LES RENDEZ-VOUS EN COURS AVEC LES PARTENAIRES EN ENERGIE ET EN LOGICIELS INFORMATIQUES (PJ : NOTE DU SERVICE JURIDIQUE)

Denis Géniteau informe la Commission qu'en collaboration avec Olivier Safar, Président de la commission copropriété, l'ensemble des partenaires fournisseurs d'énergie et éditeurs de logiciels ont été contactés. Plusieurs rendez-vous ont eu lieu et se poursuivent.

Certains fournisseurs d'énergie, notamment ISTA sont prêts, ils pensaient que les obligations leur incomberaient. En revanche les éditeurs de logiciel ne le sont pas du tout.

Par ailleurs Unis s'est rapprochée du [Syndicat de la Mesure](#), un rendez-vous est acté le 19 octobre prochain, afin d'appréhender au mieux ces nouvelles obligations et les difficultés soulevées.

Le Syndicat de la Mesure regroupe les entreprises dont les activités sont la conception, la fabrication, l'installation, la maintenance et la vérification métrologique d'instruments de mesure. Par leurs produits et leurs prestations, ces entreprises assurent la qualité de la mesure et la sécurité des installations dans les domaines de l'eau, de la chaleur, du gaz, des hydrocarbures et des process industriels en général.

******Observations de la Commission gestion Locative**

La Commission souhaite que l'Unis demande un report de l'échéance.

Par ailleurs la Commission regrette la transposition hâtive du droit européen et considère que ce n'est pas le rôle du syndic et de l'administrateur de biens d'effectuer les calculs. Leurs interventions dans ce domaine devraient être limitées à la mise à disposition de l'accès extranet des sociétés de comptage. En effet, il est de bon sens de mettre à la charge des releveurs de compteurs, la mise à disposition des informations relatives aux consommations dont ils disposent sur un extranet dédié aux occupants (locataires ou copropriétaires). Cette position est conforme à l'avis n°2020-01 du Conseil National de la Transaction et de la gestion Immobilière (CNTGI) exprimé en séance le 29 janvier 2020 ; ainsi qu'à l'avis unanime de la Commission Nationale de Concertation du 8 janvier 2020.

VI- POINT SUR L'EXPERIMENTATION VISALE (PJ : NOTE DU SERVICE JURIDIQUE SUR LE DISPOSITIF VISALE)

L'expérimentation d'un an permettant une rémunération de 50 euros par bail signé avec la garantie VISALE s'est achevée le 31 juillet 2020.

Seulement neuf adhérents ont participé à l'expérimentation.

******Observations de la Commission gestion Locative**

La prise en compte des dégradations locatives et le fait que la garantie porte sur 36 mois glissants constituent des évolutions positives.

La lourdeur administrative des marchés publics explique le manque de succès de l'expérimentation.

VII- POINT SUR LA CONVENTION IRSI

La Commission a bien pris connaissance de la note du service juridique.

Lire la note UNIS sur les modifications de l'IRSI

******Observations de la Commission gestion Locative**

Les banquiers et assureurs sont mal informés

Pouvoir renvoyer sur l'assurance de l'occupant : cela simplifie le traitement. Des dossiers sinistres en moins

VIII- **AIDES FINANCIERES POUR LES TRAVAUX (PJ : NOTE DU SERVICE JURIDIQUE ET TABLEAU RECAPITULATIF DES OBLIGATIONS DE RENOVATION ENERGETIQUE EN GESTION LOCATIVE)**

A partir des documents de synthèse du service juridique ci-joints, la Commission fait le point sur les aides existantes et sur les annonces du plan de relance.

- [Lire l'actualité Unis sur MaPrimrenov'](#)

Le premier ministre, M. Jean Castex, a annoncé le 5 octobre les nouvelles modalités de l'aide financière aux travaux MaPrimeRénov'.

A partir du 1er octobre 2020, cette aide est accessible à tous les propriétaires (occupants et bailleurs) ainsi qu'aux copropriétés pour les travaux réalisés dans les parties communes.

Le premier ministre, M. Jean Castex, a annoncé le 5 octobre les nouvelles modalités de l'aide financière aux travaux MaPrimeRénov'.

A partir du 1er octobre 2020, cette aide est accessible à tous les propriétaires (occupants et bailleurs) ainsi qu'aux copropriétés pour les travaux réalisés dans les parties communes.

Pour plus de détails, vous pouvez consulter le [dossier de presse](#) et télécharger le [flyer](#).

- **Sur la Convention Citoyenne pour le climat :**

La Convention Citoyenne pour le climat a réuni **150 personnes**, toutes tirées au sort ; **panel représentatif de la diversité de la population française**. Elles avaient pour mandat de définir une série de mesures permettant d'atteindre **une baisse d'au moins 40 % des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030** (par rapport à 1990), **dans un esprit de justice sociale**. Après plus de **8 mois de travail, d'auditions et de débats**, les 150 membres de la Convention Citoyenne pour le Climat rendent leurs propositions au gouvernement.

[Consulter les 149 propositions de la Convention Citoyenne pour le Climat sur le site officiel dédié](#)

**** **Avis de la Commission Gestion Locative**

La récente documentation proposée par les pouvoirs publics, l'ANAH, l'ADEME, et l'ANIL est très utile pour les Administrateurs de Biens pour pouvoir conseiller leur clientèle.

En ce qui concerne de nouveaux partenariat institutionnels potentiels, la Commission considère qu'il pourrait être intéressant de se rapprocher de l'ADEME, de l'ANAH, et de l'ANIL.

Les annonces du plan de relance, et notamment sur les nouvelles modalités de MaPrimRenov', sont importantes dans leur globalité, mais pour chaque logement, 400 euros sur deux ans environ ne sera pas suffisant pour atteindre l'objectif de transition énergétique.

Par ailleurs la Commission reste vigilante sur les modalités de financement qui seront prévues dans le cadre de la loi de finances et de ses textes d'application. Des incitations fiscales seraient nécessaires pour faire permettre au bailleur d'engager davantage de travaux.

IX- POINT SUR LA NOUVELLE OFFRE DE PRET DE FINANCEMENT DES TRAVAUX BAILLEUR PAR LA CAISSE D'EPARGNE « SOLUTIONS BAILLEURS »

Aucun membre de la Commission n'a de retour d'expérience sur cette offre à ce jour.

X- DECRET TERTIAIRE : POINT SUR LES TRAVAUX ET CONSULTATIONS MENEES PAR LA COMMISSION IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Pièces jointes :

- Guide Décret Tertiaire
- Infographie décret tertiaire
- FAQ de Marc LEREAU Marc LEREAU *Maîtrise de l'énergie et réglementation thermique des bâtiments existants - Bureau de la qualité technique et de la réglementation technique de la construction*

****** Observations de la Commission Gestion Locative**

Il est important de se préparer.

Une rencontre de la Commission avec la société CITRON, déjà auditionnée dans le cadre des commissions Immobilier d'Entreprise et Innovation est à programmer rapidement.

XI- GROUPES DE TRAVAIL

1) Groupe de travail « modèles »

- Cyril CARTAGENA
- Patrick DESSERTAU
- Philippe FERTORET

Une première réunion a eu lieu le 2 septembre.

Trois axes de travail ont été définis : « **Toilettage** » et **relecture des modèles existants ; Liaison avec Sell & Sign ; Création de nouveaux modèles**

a) Relecture, « Toilettage », amélioration des modèles existants

- Raisonner selon une « logique d'entonnoir », en commençant par les modèles les plus fréquemment utilisés.
- La clause RGPD est à vérifier pour chaque modèle.
- La structure « clauses générales et particulières » est à revoir afin de répondre à la réforme des obligations et ne pas risquer la qualification de contrat d'adhésion.

Selon l'article 1171 issu de l'ordonnance du 10 février 2016, toute clause d'un contrat d'adhésion qui crée un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat est réputée non écrite. Depuis le 1^{er} octobre 2016, les contrats d'adhésion sont définis par le code civil comme étant ceux dont les conditions générales, soustraites à la négociation, sont déterminées à l'avance par l'une des parties (C. civ., art. 1110, al. 2) ; ils s'opposent donc aux contrats de gré à gré, dont les stipulations sont librement négociées entre les parties (C. civ., art. 1110, al. 1^{er}).

Liste des modèles UNIS disponibles en gestion locative :

- Bail commercial « classique » et celui élaboré avec la Commission Immobilier d'Entreprise
- Bail commercial de bureau
- Etat récapitulatif des travaux et inventaire charges...

- Bail logement de fonction
- Bail professionnel
- Loi 1989 :
 - Bail résidence principale nu et meublé
 - Avenant en cas de changement de colocataire
 - Bail mobilité
 - Congés reprise, vente, motifs légitimes et sérieux
 - Acte de caution solidaire
- Bail stationnement
- Mandats : gestion et location

Liaison avec Sell & Sign

Deux points clés :

- Communication régulière des mises à jour par Emmanuelle à Sell & Sign
- Réfléchir aux passerelles Sell & Sign et éditeurs de logiciels

b) Création de nouveaux modèles

- Pouvoir pour signer les baux commerciaux ;
- Bail résidence secondaire (*modèle de bail Code civil dont on peut s'inspirer ci-joint*) ;
- Contrat de location saisonnière et mandat adapté (*modèle de contrat de location saisonnière et état descriptif et conditions de la location des éditions législatives dont on peut s'inspirer ci-joint*) ;
- Bail commercial à destination de coworking ;
- Voire Bail d'habitation à destination de co-living

*******Engagements pour la prochaine réunion de la Commission gestion Locative**

Un modèle de pouvoir pour signer les baux commerciaux et un modèle de bail résidence secondaire seront proposés à la Commission.

La Commission souhaite que les nouveaux modèles soient soumis à un avocat.

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

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

Une réunion de cadrage sera organisée début novembre.

XII- ACTUALITES JURIDIQUES

On relève notamment depuis la dernière réunion :

- Un nouveau cas de préavis réduit en cas de violence conjugales : [lire la note UNIS](#)
- Habitat indigne : [lire la note UNIS](#)

- **Blocage des loyers 2020 : [lire la note UNIS](#)**
- **Dispositif juridique antisquat : [lire la note UNIS](#)**

Stéphane Bedeleem alerte la Commission sur la fin des tarifs réglementé EDF et soumet les questions suivantes : quelle est l'incidence pour les bailleurs quand on a un immeuble en entier ? Que se passe-t-il si on en répond pas ? Ce sujet est à développer afin de pouvoir apporter des réponses.