

INTERNE

Acquis de l'UNPI en 2018

Frédéric ZUMBIEHL

fzumbiehl@unpi.fr

 [Accès PDF](#)

Nous vous prions de trouver ci-après un récapitulatif des acquis de l'UNPI en 2018.

Nous présentons une version détaillée et une version courte de ces acquis.

Nous vous encourageons à joindre l'un ou l'autre de ces documents à vos appels de cotisation comme à vos appels aux dons.

Vous pouvez bien sûr aussi annexer le récapitulatif dressé l'année dernière.

Ce que l'UNPI a obtenu pour vous

- **BAUX D'HABITATION** :

- ✓ **Communication des annexes au bail par voie électronique**

L'UNPI critiquait l'obligation pour tout propriétaire bailleur de réunir à chaque changement de locataire une liasse impressionnante de documents papier.

- ⇒ Désormais, le dossier de diagnostic technique et les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble peuvent être « *communiqués par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat* » (art. 218 de la loi « ELAN » du 23 novembre 2018).

- ✓ **Suppression de la mention manuscrite dans les actes de caution**

L'UNPI combattait l'exigence d'une longue mention écrite de la main du garant dans les actes de cautionnement, à la fois inutile et source de contentieux.

- ⇒ Dorénavant, l'acte de caution doit reprendre les mêmes informations essentielles mais, fort logiquement, seule la signature du garant est exigée (art. 134 de la loi « ELAN » du 23 nov. 2018).

- ✓ **Annulation de l'encadrement des loyers à Paris et Lille**

L'UNPI Lille et l'UNPI Paris ont obtenu en 2017 que les tribunaux administratifs de Lille et Paris annulent les arrêtés préfectoraux de fixation des loyers plafonds dans ces villes.

- ⇒ Par arrêt du 26 juin 2018, la Cour d'appel de Paris a confirmé l'annulation des arrêtés préfectoraux parisiens. Concernant Lille, l'instance d'appel est encore en cours mais, le 3 juillet 2018, la Cour d'appel de Douai a rejeté la demande de sursis à exécution du jugement, aucun des moyens soulevés par le ministre de la Cohésion des territoires n'apparaissant « *en l'état de l'instruction, sérieux et de nature à justifier l'annulation ou la réformation de ce jugement* ».

L'UNPI reste très mobilisée sur ce sujet puisqu'un nouveau dispositif d'encadrement des loyers, fondé directement sur le volontariat des grandes agglomérations françaises, a été introduit dans la loi « ELAN » du 23 novembre 2018. L'UNPI a dénoncé un dispositif qu'elle juge anticonstitutionnel (voir notre communiqué de presse du 7 novembre 2018), mais le Conseil constitutionnel ne s'est pas penché sur les articles concernés (dans leurs saisines, les députés et sénateurs n'ont pas repris les remarques spécifiques de l'UNPI).

✓ Création d'un « bail mobilité »

L'UNPI appelle à davantage de flexibilité dans les relations locatives, notamment en ce qui concerne les durées minimales de location.

- ⇒ La création d'un « bail mobilité » par la loi ELAN du 23 novembre 2018, possible avec seulement certains types de locataires (étudiants stagiaires, salariés en mutation professionnelle, etc.) et pouvant être d'une durée d'un mois à dix mois, est un premier pas vers plus de flexibilité. Il constitue une échappatoire à la seule alternative existante entre baux de très courte durée (locations touristiques) et baux de longue durée (trois ans minimum en cas de location vide, ou neuf mois minimum en cas de location meublée à un étudiant).

L'UNPI a obtenu qu'il soit toujours possible de bénéficier du cautionnement VISALE dans le cadre d'un bail mobilité. Cela permet d'atténuer l'interdiction de demander un dépôt de garantie dans le cadre de ce bail (voir ci-après).

L'UNPI a également obtenu que le bail mobilité puisse être prolongé une fois dans le cadre des dix mois maximum.

✓ Amélioration du cautionnement « VISALE »

Le dispositif VISALE permet à un propriétaire bailleur d'obtenir gratuitement un cautionnement du paiement des loyers. L'UNPI critiquait le fait que ce cautionnement n'était valable que pour les trois premières années du bail.

- ⇒ Dorénavant, un cautionnement VISALE est valable pendant toute la durée du bail, le montant total garanti étant simplement plafonné à trois ans de loyers.
- ⇒ Au-delà de l'élargissement progressif du public éligible (désormais, tous les locataires de moins de 30 ans peuvent être cautionnés par VISALE, mais également certains salariés de plus de 30 ans), l'UNPI a obtenu qu'un cautionnement VISALE puisse être associé dans tous les cas à un « bail mobilité ».

En outre, puisqu'il n'est pas possible de demander un dépôt de garantie dans le cadre d'un bail mobilité, l'UNPI a obtenu que le cautionnement VISALE couvre également les éventuelles dégradations commises dans le cadre de ce type de bail.

L'UNPI continue de militer pour que VISALE couvre, à terme, les dégradations pour tous les types de baux auxquels la garantie est associée et non pas seulement les loyers impayés.

✓ Colocations à baux multiples : application des règles de surface minimum de droit commun

On distingue la colocation classique, formalisée par la conclusion d'un contrat unique entre les locataires et le bailleur, et la colocation « à baux multiples », formalisée par la signature de plusieurs contrats de location entre le propriétaire et chacun des colocataires. En clair, dans les colocations à baux multiples, le propriétaire loue non pas un appartement mais une pièce en particulier (et un accès aux parties communes) à chaque colocataire.

L'UNPI dénonçait le fait que ce second type de colocation étant assimilé à une division de logement au sens du Code de construction et de l'habitation, chaque pièce louée devait

être d'une surface d'au moins 14 m² et d'un volume minimum de 33 m³, exigences qui allaient bien au-delà des règles de surface minimum classiques.

⇒ L'article 141 de la loi « ELAN » du 23 novembre 2018 étend finalement aux colocations à baux multiples les règles de surface prévues par le décret « décence » de 2002 : « *la surface et le volume habitables des locaux privés doivent être au moins égaux, respectivement, à 9 mètres carrés et à 20 mètres cubes* ».

Par ailleurs, prenant le contre-pied de certaines décisions de justice, il est désormais précisé que la décence s'apprécie en tenant « *compte de l'ensemble des éléments, équipements et pièces du logement* ». On ne pourra donc plus reprocher à un propriétaire de louer une chambre sans point d'eau ou cuisine, dès lors que ces derniers équipements se trouvent dans les parties communes.

● COPROPRIETE :

✓ **Prise en charge des colonnes d'électricité par le gestionnaire de réseau public de distribution de l'électricité**

Alors que le statut des colonnes montantes d'électricité dans les immeubles collectifs (ces colonnes appartiennent-elles à la copropriété ou à Enedis ?) ne trouve pas de réponse précise en justice, l'UNPI a alerté les pouvoirs publics sur l'extrême difficulté pour des copropriétaires de prendre en charge le coût important des rénovations de colonnes d'électricité.

⇒ La loi « ELAN » du 23 novembre 2018 organise un transfert automatique de la charge des colonnes d'électricité sur le gestionnaire du réseau public d'électricité. Sauf revendication de propriété par les propriétaires ou copropriétaires, les colonnes anciennes seront considérées **comme appartenant au gestionnaire du réseau public** à compter du 24 novembre 2020, lequel devra donc prendre en charge les travaux qui s'imposent sans pouvoir exiger aucune contrepartie financière. Le transfert peut être mis en œuvre avant même le 24 novembre 2020 sur demande spéciale des copropriétaires ou des propriétaires d'immeubles collectifs. Quant aux colonnes mises en service à compter du 24 novembre 2018, elles font d'ores et déjà partie du réseau public.

✓ **Sanction du syndic qui tarde à communiquer des pièces demandées par le conseil syndical**

Le bon fonctionnement d'une copropriété implique une fluidité dans les échanges entre tous ses acteurs (syndic, conseil syndical et copropriétaires) et la transparence de l'information. Alors que le conseil syndical « *peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété* » (article 21 de la loi du 10 juillet 1965 sur le statut de la copropriété), l'UNPI appelait à sanctionner les syndics qui ne donnent pas suite à une telle demande d'information.

- ⇒ Désormais, « *en cas d'absence de transmission des pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard sont imputées sur les honoraires de base du syndic dont le montant minimal est fixé par décret* » (article 203 de la loi « ELAN »).

● **FISCALITE** :

✓ **Ralentissement de l'augmentation de la taxe foncière**

L'UNPI dénonce de tout son poids la hausse exorbitante de l'impôt foncier. Les conclusions de son Observatoire des taxes foncières, qui existe depuis douze ans, sont largement relayées par les médias. L'Observatoire UNPI des taxes foncières permet d'évaluer l'augmentation de la taxe foncière sur cinq ans dans toutes les communes de France, avec un focus sur les 50 plus grandes villes du territoire (<https://www.unpi.org/fr/observatoire-taxes-foncières.html>).

- ⇒ En octobre 2018, l'UNPI a pointé du doigt une hausse de 11,71 % entre 2012 et 2017, alors que l'impôt foncier avait augmenté en moyenne de 21,26 % entre 2008 et 2013, de 16,42 % entre 2009 et 2014, de 14,70 % entre 2010 et 2015 et de 14,01 % entre 2011 et 2016. L'augmentation de la taxe foncière a donc tendance à se ralentir. Cela demeure toutefois trop élevé et l'UNPI maintient la pression sur les pouvoirs publics à l'approche du projet de réforme de la fiscalité locale (prévu pour le printemps 2019).

- ⇒ A la suite des chiffres publiés par l'UNPI, qui ont mis en évidence une forte augmentation à Nice en 2018, Christian Estrosi, maire et président de la Métropole Nice-Côte-d'Azur, a signé une convention avec l'UNPI aux termes de laquelle, « *la ville de Nice s'engage aujourd'hui auprès de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI) l'UNPI dont le rôle dans la protection des propriétaires n'est plus à démontrer, à ce que la hausse résultant de l'activation du levier fiscal métropolitain soit intégralement neutralisée dès 2020 pour les propriétaires habitant la ville de Nice* ».

A l'approche des élections municipales de 2020, l'UNPI souhaite que cette initiative fasse école.

✓ **Projet d'extension du dispositif « Duflo-Pinel » aux logements anciens ayant fait l'objet d'importants travaux d'amélioration dans les « cœurs de villes » (projet de loi de finances)**

Afin de redynamiser les centres-villes et de lutter contre l'habitat dégradé, l'UNPI milite depuis longtemps en faveur d'une incitation fiscale pour les propriétaires prenant en charge d'importants travaux d'amélioration.

- ⇒ Le projet de loi de finances pour 2019, tel qu'adopté par l'Assemblée nationale le 20 novembre 2018, prévoit d'étendre la réduction d'impôt « Duflo-Pinel » à ceux qui acquièrent un logement en vue de le louer lorsque le logement fait ou a fait l'objet de travaux d'amélioration représentant au moins 25 % du coût total de l'opération, ceci dans

plus de 200 villes identifiées dans le Plan « Action cœur de ville » (article 74 bis, issu d'un amendement déposé par le Gouvernement).

L'UNPI espère que ce dispositif sera également voté par le Sénat mais demande qu'il soit élargi à l'intégralité du parc privé.

L'UNPI diffusera une circulaire sur ce dispositif après le vote définitif par le Parlement.

- **DROIT DE PROPRIETE :**

- ✓ **Exclusion des squatters du bénéfice de la trêve hivernale et d'autres règles protectrices**

L'UNPI dénonce l'impunité des squatters et le fait qu'ils puissent bénéficier des mêmes règles protectrices que les occupants ayant eu un titre de location. Après la création d'un délit de maintien dans le domicile d'autrui en 2015 (de retour de vacances, des personnes découvrent par exemple que leur logement est squatté...), elle a soutenu une proposition de loi visant à étendre l'infraction à toute occupation de la propriété immobilière d'autrui (voir communiqué de presse du 21 juin 2018).

⇒ La proposition de loi du député Aubert a été rejetée par l'Assemblée nationale, mais l'article 201 de la loi ELAN a supprimé le bénéfice de la trêve hivernale pour ceux s'étant introduits frauduleusement dans le domicile d'autrui. Pour les squatters d'autres types de locaux (locaux professionnels, locaux ne pouvant être considérés comme la résidence de son propriétaire), le juge « *peut supprimer ou réduire le bénéfice* » de la trêve hivernale, sans être obligé de le faire.

Dans tous les cas d'introduction dans des locaux par voie de fait, l'article 201 supprime le délai de deux mois devant séparer le commandement d'avoir à quitter les lieux et les opérations d'expulsion.

Récapitulatif des acquis de l'UNPI en 2018

BAUX D'HABITATION :

- ✓ Possibilité, sauf opposition expresse du locataire, de communiquer les annexes au bail (dossier de diagnostic technique et extraits du règlement de copropriété) par voie électronique
- ✓ Suppression de l'exigence de mention manuscrite dans les actes de caution
- ✓ Annulation de l'encadrement des loyers à Paris confirmée en appel
Rejet de la demande de sursis à exécution de l'annulation de l'encadrement à Lille
L'UNPI reste mobilisée après la réintroduction de l'encadrement des loyers (fonctionnant sur le volontariat des grandes agglomérations) dans la loi « ELAN » du 23 novembre 2018
- ✓ Création d'un « bail mobilité » d'une durée d'un à dix mois, premier pas vers davantage de flexibilité
- ✓ Extension de la garantie « VISALE » à toute la durée du bail (dans la limite de trois ans d'impayés) et aux dégradations pour le « bail mobilité »
- ✓ Colocations à baux multiples : retour aux règles de surface minimum de droit commun

COPROPRIETE :

- ✓ Prise en charge des colonnes d'électricité par le gestionnaire de réseau public de distribution de l'électricité (les colonnes seront transférées dans le patrimoine du gestionnaire de réseau sans contrepartie financière)
- ✓ Sanction du syndic qui tarde à communiquer des pièces demandées par le conseil syndical

FISCALITE :

- ✓ Ralentissement de l'augmentation de la taxe foncière
- ✓ Extension du dispositif « Duflot-Pinel » aux logements anciens ayant fait l'objet d'importants travaux d'amélioration dans les « cœurs de villes » (projet de loi de finances pour 2019)

DROIT DE PROPRIETE :

- ✓ Exclusion des squatters du bénéfice de la trêve hivernale