

LE MOT DU PRÉSIDENT

Le groupe Europe écologie les verts de l'opposition municipale d'Angers demande toujours plus de logement sociaux, et cette fois sous forme d'une pétition « Mille signataires pour le logement social »

Il y a lieu de recadrer les choses et de les préciser.

En Maine-et-Loire, les logements du parc public et ceux du parc privé sont au même niveau de 65 000 logements locatifs. Sur Angers Loire Métropole, la répartition est sensiblement la même avec 36 000 logements pour chaque secteur, c'est-à-dire un peu plus de la moitié des logements locatifs du département.

Il faut savoir qu'au plan national, on enregistre 60 % de logements locatifs privés pour 40 % de logements publics, Angers Loire métropole et le Maine-et-Loire sont plutôt bien loti pour ses logements dits sociaux (Angers, Trélazé, Saint-Barthélemy d'Anjou avec plus de 35 % vient bien au-delà de 25 % imposés par la loi SRU)

J'ajouterai que c'est le secteur privé qui assure le parcours résidentiel des locataires, lesquels restent quatre ans en moyenne contre 12 ans dans le secteur social.

Sur un plan plus général, il y a lieu de savoir que les fonds attribués au logement par l'Europe à la France sont employées par nos instances uniquement pour le secteur public, ce qui n'est pas le cas des autres pays européens, qui répartissent leurs dotations entre privé et public.

Que tout ceci ne vous empêche pas de passer de bonnes fêtes de Noël que je vous souhaite chaleureuses et réconfortantes.

Patrice VERNIER-ESNAULT
Président UNPI 49



DPE et location

Suis-je tenu de fournir un DPE valide lors de la reconduction tacite du bail, même si le locataire ne le demande pas ?

Le DPE est un document qui doit être obligatoirement annexé au contrat de location du logement, en application de l'article L. 126-29 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

En application de l'article 3-3 de la loi n°89-462, l'obligation d'annexer les diagnostics au contrat de bail ne vise que la signature du contrat mais pas la reconduction tacite qui n'implique aucune signature.

Si le propriétaire n'a donc pas d'obligation de fournir pro-activement un DPE à son locataire lors de la reconduction tacite du bail en application de la loi, ce dernier est en revanche en droit d'exiger un DPE valide lors d'une reconduction tacite (ou à la suite de celle-ci) pour pouvoir justifier du respect du critère de décence.

JURIDIQUE

Décret du 29 juillet 2023 intégrant les règles d'hygiène et de sécurité dans le Code de la santé publique.

Entré en vigueur au 1er octobre 2023, ce décret codifie, en les actualisant, des règles jusqu'ici contenues uniquement dans les règlements sanitaires départementaux.. De ce fait, il insère six nouvelles sous-sections dédiées aux règles d'hygiène et de salubrité des logements (et leurs abords) dans la partie réglementaire du Code de la santé publique.

- A priori, la hauteur sous plafond n'a plus à mesurer au moins 2,20m si le volume habitable dépasse 20 m³ (il renvoie au décret « décence » de 2002).
- Par exception, un sous-sol peut désormais être loué comme logement s'il répond aux exigences posées pour tout logement.
- L'amende encourue en cas de manquement aux règles d'hygiène et de salubrité passe de 450 € à 750 €. Par ailleurs, les agents assermentés peuvent désormais dresser une contravention forfaitaire de 135 €.

[Plus d'informations](#)



GESTION LOCATIVE

Le décret n° 2023-796 du 18 août 2023 modifie le décret du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location et **impose deux nouvelles mentions** dans les baux constituant la résidence principale du locataire **à compter du 1er janvier 2024**.

Cet ajout concerne les baux 80 (location nue à usage d'habitation ou mixte) et 103 (location meublée à usage d'habitation ou mixte).

Un document doit donc être annexé aux baux de ces catégories que vous avez déjà en votre possession.

Par ailleurs, suite à la loi Kasbarian du 27 juillet 2023, le délai de deux mois mentionné à deux reprises dans la clause résolutoire passe à six semaines. Il faut savoir que cette dernière modification s'applique de plein droit : il n'est donc pas nécessaire de modifier cette clause.



Additif
BAIL 80
(loc vide)

Additif
BAIL 103
(loc meublée)

Additif
BAIL 103-CO
(colocation baux multiples)

Additif
BAIL 103-M
(bail mobilité)

VOISINAGE

Les branches de l'arbre de mon voisin dépasse la limite de propriété. Que puis-je faire ?

Chacun est tenu de couper les branches d'un arbre planté dans son terrain dès lors que celles-ci poussent au-delà des limites de la propriété.

Ce principe est édicté à l'article 673 du Code civil :

« Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. »

À ce propos, la Cour de cassation, dans un arrêt daté du 12 novembre 2008 (n°07-19238) considère ce droit imprescriptible : un voisin peut exiger l'élagage quand bien même les branches empiètent sur son terrain depuis des années et qu'il ne s'est jamais plaint.



GESTION LOCATIVE

Un des colocataires du bail part et n'est pas remplacé par un autre candidat. Que se passe-t'il en cas de dettes après son départ ?

Le colocataire reste tenu de payer les loyers et charges dus jusqu'à la fin de son préavis si un nouveau colocataire le remplace.

S'il n'a pas de remplaçant, le colocataire reste tenu du paiement des loyers et charges dus jusque 6 mois après la fin de son préavis.

Les obligations de la personne qui s'est portée caution pour ce colocataire sortant cessent dans les mêmes conditions.

En savoir plus

COTISATION 2024

Les bulletins de cotisation pour l'année 2024 ont été envoyés par voie postale à tous les adhérents le 12 décembre 2023.

Vous avez dès à présent la possibilité de régler la cotisation sur le site internet.

**Régler
la cotisation**

REUNION UNPI 49

Thème :
**La fiscalité de la location
meublée (LMNP)**

Mardi 23 janvier 2024
De 18h00 à 20h00

Cité des Associations
58 bd du Doyenné à Angers

S'inscrire