

### LE MOT DU PRESIDENT

Gardons espoir !

Face à une rentrée compliquée sur le plan économique, social et politique quelques signes de bon sens semblent apparaître:

Emmanuel Macron souhaite lever l'interdiction de chaudières gaz neuves.  
C'est une décision de bon sens.

Bruno Le Maire vient d'annoncer que le report de dates sur le calendrier des interdictions de louer les logements mal classés en performance énergétique était nécessaire.  
Ce serait une mesure de bon sens.  
Gageons qu'elle sera entérinée.

L'agglomération angevine vient de se faire retoquer dans sa demande de classement en zone tendue.  
Bien que le maire M. VERCHERE m'ait assuré lors d'un entretien que ce souhait émanait de l'opposition municipale, il ne manquera pas de reformuler sa demande d'une manière plus conforme pour tenter d'obtenir satisfaction, malgré les arguments que nous lui avons développés.

Nos gouvernants seraient t'ils à l'écoute de l'UNPI quand elle affirme et argumente que ces choix sont contre-productifs ?  
En effet, comment servir le marché locatif avec de telles mesures qui ne feront qu'accroître la pénurie? Nous sommes déjà bien lotis avec les excès de la taxe foncière !



**Patrice VERNIER-ESNAULT**  
Président UNPI 49

### JURIDIQUE

#### Ajout de nouvelles zones tendues en France

La liste des communes a été modifiée par le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 et de nouvelles villes ont été ajoutées à celles déjà présentes.

Le Maire d'Angers, Jean-Marc VERCHERE avait souhaité que la ville d'Angers ainsi que son agglomération soient intégrées à cette liste ce qui n'a pas eu de suite.

Le dispositif encadrant les zones tendues modifie notamment le délai de préavis du locataire quelle que soit la situation et met en application l'encadrement des loyers pratiqués.

Vous pouvez utiliser le lien ci-dessous afin de connaître la situation d'un logement selon son adresse postale.

[Simulateur zone tendue](#)

### FISCALITE

#### Augmentation nationale des bases de la taxe foncière

En 2023, compte tenu de la valeur de l'IPCH constatée en novembre 2022, le coefficient de revalorisation est fixé à 1,071, soit **une augmentation forfaitaire de 7,1 % de la base de calcul des propriétés bâties et non bâties** (hors locaux professionnels). La taxe d'enlèvement des ordures ménagères est impactée de la même façon.

[Accès impot.gouv](#)

### FEDERATION UNPI : NOUVEAU PRESIDENT

Me Sylvain GRATALOUP qui était depuis janvier 2022 Vice-Président de la Fédération a été élu Président de la Fédération UNPI ce mercredi 27 septembre 2023.

[Son interview par Les ondes de l'immo](#)  
[Cliquez ici](#)

## LE DOSSIER DU MOIS

### RESUME DE LA LOI « KASBARIAN » du 27 juillet 2023

La loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite dite loi « Kasbarian » est parue ce 27 juillet. Nous vous exposons ci-dessous les grandes lignes qui la composent.

#### I / Amélioration des procédures d'expulsion

- Le sursis maximal dont peut bénéficier un occupant sous le coup d'un jugement d'expulsion passe de 3 ans à 1 an.
- Le délai de rigueur de deux mois après l'envoi d'un commandement d'avoir à quitter les lieux est supprimé si le juge de l'expulsion a constaté la mauvaise foi du locataire ou son introduction dans les lieux par fraude (squatteurs).
- Les modalités d'indemnisation des propriétaires en cas de refus de concours de l'Etat à l'exécution d'un jugement d'expulsion seront à l'avenir fixées par décret.
- Même en l'absence de mention dans le bail, il faut dorénavant considérer que tout bail d'habitation comporte une clause résolutoire pour non-paiement des loyers et des charges ou non-versement du dépôt de garantie.
- Les clauses résolutoires produiront effet lorsque l'impayé persiste six semaines, contre deux mois auparavant.
- Des délais de paiement et la suspension des effets de la clause résolutoire ne peuvent être ordonnés que si le locataire a « repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience ».
- L'occupant qui se maintient dans les lieux deux mois après un commandement d'avoir à quitter les lieux encourt désormais une amende de 7.500 € (mesure a priori très « symbolique »).
- Le fonctionnement et les missions des CCAPEX sont profondément remaniés, l'article 7-2 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement étant totalement réécrit. Notamment, la loi Kasbarian assure une meilleure information des CCAPEX à tous les stades de la procédure.

#### II / Amélioration de la lutte contre le squat

- L'introduction dans le Code Pénal d'un nouveau chapitre indiquant que l'occupation frauduleuse dans un local à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte, hors les cas où la loi le permet, est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende.
- Clarification et durcissement de l'infraction de violation de domicile : loi Kasbarian qui porte les sanctions de la violation de domicile à trois ans d'emprisonnement et 45.000 € d'amende.
- Un nouvel alinéa est ajouté, qui précise que « constitue notamment le domicile d'une personne, au sens du présent article, tout local d'habitation contenant des biens meubles lui appartenant, que cette personne y habite ou non et qu'il s'agisse de sa résidence principale ou non ».
- Seront à présent « éligibles à la procédure d'évacuation forcée les logements occupés par des squatteurs entre deux locations ou juste après l'achèvement de la construction, avant que le propriétaire n'ait eu le temps d'emménager ».
- Dorénavant, « lorsque le propriétaire ne peut apporter la preuve de son droit en raison de l'occupation, le représentant de l'État dans le département sollicite, dans un délai de soixante-douze heures, l'administration fiscale pour établir ce droit ». Alourdissement des sanctions contre les arnaqueurs au « faux bail » (marchant de sommeil) : sanctions multipliées par 3 d'un délit déjà prévu par le Code pénal à l'article 313-6-1 du Code pénal.

#### III/ Censure du Conseil constitutionnel concernant la mise à l'écart de la responsabilité du propriétaire après la fin du bail ou en cas de squat

#### IV / Pérennisation des contrats de résidence temporaire

Plus de détails

### L'ESPACE ADHERENT UNPI 49

[www.unpi49.org](http://www.unpi49.org)

Mot de passe  
49UNPI2023

Vous pourrez y consulter des actualités, obtenir des modèles de documents, avoir accès aux archives de nos communications et bien plus encore.

