

LE MOT DU PRESIDENT

Deux avancées majeures nous concernant sont à prendre en compte aujourd'hui :

Premièrement, un ministre délégué au logement a été nommé en la personne de Guillaume Kasbarian.

Ce politique de 36 ans, député d'Eure-et-Loire, s'est fait connaître par sa loi anti squatteurs et les expulsions.

Guillaume Kasbarian a jugé qu'il fallait redonner confiance aux propriétaires et que cela diminuerait le nombre de logements vacants. Nos décideurs auraient-ils enfin réalisé que répondre aux problèmes du logement était une urgence extrême et que ses partenaires étaient tout autant les bailleurs privé que les bailleurs sociaux ?

Deuxièmement, une bonne nouvelle pour les propriétaires de petites surfaces comme les studios ou les appartements inférieurs à 40 m², largement pénalisés par les modes de calculs actuels des DPE. Ainsi, 140 000 logements classés G pourraient, en modifiant ces modes de calculs, être revalorisés en F, ce qui repousse l'échéance couperet de trois ans. Et gageons que nous aurons constaté d'autres avancées d'ici là.

Il faut savoir que les actions de l'UNPI ne sont pas étrangères à ces mesures indispensables à la survie et l'amélioration du marché locatif privé. Il est difficile de faire prendre conscience à nos gouvernants de l'ampleur du problème, mais ce n'est que le début du combat.

Je vois donc un réel coin de ciel bleu sur le marché locatif privé.
Si tout est loin d'être parfait, ces signaux sont plutôt l'espoir d'une embellie.

Patrice VERNIER-ESNAULT
Président UNPI 49



JURIDIQUE

Congé d'un bail commercial : prudence au moment de délivrer un congé.

La Cour de cassation vient de rendre un arrêt important en jugeant que si un bailleur a délivré à son locataire un congé avec offre de renouvellement subordonnée, notamment, à la modification de la contenance des lieux loués et à des obligations d'entretien du locataire, cela doit s'analyser comme un congé avec refus de renouvellement ouvrant droit à indemnité d'éviction.

Le bailleur doit donc faire preuve de la plus grande vigilance et le renouvellement doit être proposé aux mêmes clauses et conditions, la seule exception pouvant concerner le loyer. À défaut, ce congé met tout de même fin au bail, il vaut refus de renouvellement. **Il ouvre ainsi droit à indemnité d'éviction au profit du preneur, ce qui peut représenter une somme considérable.**

Me Christophe BUFFET
Avocat spécialisé en droit immobilier



[Détails de la décision de la Cour de Cassation](#)

LES RDV DE L'UNPI 49



Prochaine date :

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur
Présenté par Angers Loire Métropole

**Mardi 20 février 2024
à 18h00.**

Adresse :

La Cité des Associations
58 boulevard du Doyenné
49100 ANGERS

[S'INSCRIRE](#)

Retrouvez tous les supports de nos dernières réunions
directement dans l'espace Adhérents sur notre site
internet :
www.unpi49.org

[LES SUPPORTS DES RDV DE L'UNPI](#)

ASSEMBLEE GENERALE 2024



Notre prochaine Assemblée Générale aura lieu :

**Le vendredi 8 mars 2024
À partir de 14h00.**

Espace Galilée
12 allée de la Châtellenie
Saint Jean de Linières
49 070 ST-LEGER-DE-LINIÈRES

L'ESPACE ADHERENT UNPI 49

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

LOI FINANCES 2024 & LA PRESSE

Un événement organisé par l'UNPI en partenariat exclusif avec FIDUCIAL.

Par la voix de son président, Sylvain Grataloup, l'Union nationale des
propriétaires immobiliers a présenté plusieurs propositions pour réformer la
fiscalité immobilière lors de la conférence sur la Loi de Finances 2024 qui
s'est déroulée le 9 janvier 2024.

Retrouvez ci-dessous l'ensemble des éléments suite à cet événement.

[Accéder aux liens](#)

CONVENTIONNEMENT

Pour les baux conventionnés conclus ou renouvelés en 2024 les plafonds
de loyer sont relevés de 3,50% et les plafonds de ressources des locataires
de 3,87 %.

Dispositifs :

- Loc'Avantages
- Dufflot, Pinel, Denormandie
- Scellier
- Besson neuf
- Borloo ancien et Borloo neuf
- Derobien
- Cosse

[PLAFONDS 2024 INVESTISSEMENTS LOCATIFS](#)

CORRECTION DES DPE

Le ministre de la Transition
écologique, Christophe Béchu, vient
d'annoncer que la méthode de
calcul du DPE va être corrigée en
faveur des logements de moins de
40 m².



Un arrêté modifiant l'arrêté du 31 mars 2021 relatif au « DPE logement » doit
être soumis à consultation dans les prochains jours.

Cette mesure devrait permettre à 140.000 logements environ de quitter les
classes F et G du DPE.

Pour les propriétaires ayant déjà un DPE, il n'y aura pas besoin de faire établir
un nouveau DPE et il suffira d'aller sur le portail de l'ADEME pour se procurer
une attestation de nouvelle classe énergétique.

[LIRE LA NOTE D'INFORMATION DE LA FEDERATION](#)

Mot de passe 2024

2UNPI4

www.unpi49.org