

LE MOT DU PRESIDENT

L'amendement dont je vous ai parlé dans la newsletter du mois dernier déposé par notre nouveau ministre du logement Monsieur Vincent JEANBRUN a fait l'objet d'une discussion - entre autres sujets - sur notre stand UNPI du salon de la copropriété qui s'est tenu récemment porte de Versailles à Paris.

Certains Administrateurs étaient présents aux côtés, notre Président Fédéral Sylvain Grataloup.

M. Vincent JEANBRUN est convaincu que son dispositif pourrait détendre la situation du marché locatif rapidement. Avoir un ministre convaincu est un atout !

Mais attendons aussi de savoir quels avantages fiscaux et juridiques pourront en tirer les propriétaires.



Patrice VERNIER-ESNAULT
Président UNPI 49



Visite du ministre du Logement sur le stand du Salon de la Copropriété à Paris

Comment reprendre un logement après le départ à la cloche de bois du locataire ?

Un départ à la cloche de bois signifie que le locataire quitte le logement sans prévenir, sans préavis, sans rendre les clés et sans faire l'état des lieux. Même dans ce cas, le bailleur ne peut pas reprendre le logement librement : une procédure légale est obligatoire :

1. Constater l'abandon

Le bailleur doit d'abord réunir des indices prouvant que le logement est abandonné : loyers impayés, courrier non relevé, absence prolongée, impossibilité de contact, etc. Il doit ensuite faire appel à un commissaire de justice, qui enverra au locataire une mise en demeure de prouver qu'il occupe encore les lieux.

2. Le constat du commissaire de justice

Si le locataire ne répond pas dans le mois suivant, le commissaire de justice peut entrer dans le logement (en présence de témoins) pour constater l'abandon et dresser un procès-verbal décrivant l'état des lieux et les biens laissés.

3. La décision du juge

Le bailleur doit ensuite saisir le Juge des contentieux de la protection pour obtenir :

- la résiliation du bail,
- l'autorisation de reprendre le logement,
- et, éventuellement, le paiement des loyers impayés.

L'ordonnance du juge est notifiée au locataire, qui dispose d'un mois pour la contester. Si aucune opposition n'est formée, le commissaire de justice procède à la reprise officielle du logement.

Le bailleur ne doit jamais reprendre les clés ou entrer par lui-même, même si le logement semble vide. Ce serait une violation de domicile, passible de sanctions pénales.

Me Christophe BUFFET

Avocat spécialisé en droit immobilier

Peut-on se désolidariser lorsqu'on s'est porté caution ?

Se porter caution pour un locataire est un engagement: en cas d'impayés, la caution doit régler toutes les dettes (loyers, charges, dégradations...).

Deux types de caution existent :

- Simple : le bailleur ne sollicite la caution qu'après échec auprès du locataire.
- Solidaire : la caution peut être appelée dès le premier impayé.

Une fois signé, le cautionnement ne peut pas être rompu librement.

La caution peut envoyer une lettre recommandée pour annoncer qu'elle veut mettre fin à son engagement, mais cette décision ne prend effet qu'à la fin du bail en cours.

Si le bail est renouvelé tacitement, la caution reste engagée tant que le bail n'est pas arrivé à échéance.

L'engagement s'arrête :

- au départ du locataire,
- ou à la résiliation du bail,
- ou à la date prévue dans l'acte si une durée limitée a été inscrite.

La caution peut aussi contester son engagement en justice si son consentement a été vicié (tromperie, erreur ou violence) ou si l'acte ne respecte pas les obligations légales.

Désistement du locataire après signature du bail

Une fois signé, un bail d'habitation engage définitivement locataire et propriétaire. Aucun droit de rétractation n'existe, même si le contrat a été signé à distance.

Si le locataire change d'avis, il doit donner congé officiellement (LRAR, commissaire de justice). Tant qu'il ne l'a pas fait, le bail reste valide et les loyers sont dus, même sans occupation du logement.

Le préavis ne commence qu'à la date d'effet du bail, pas à l'envoi du congé.

Durée du préavis :

- 3 mois en location vide (1 mois en zone tendue ou motifs légaux),
- 1 mois en meublé.

Le propriétaire, de son côté, ne peut pas résilier seul ni reprendre le logement.

Il ne peut agir que selon les règles légales ou en obtenant un accord écrit de résiliation amiable formalisée par écrit et fixer une date claire de fin de bail, seule solution rapide pour arrêter le bail avant occupation.

En cas de désistement du locataire sans congé, le logement ne peut pas être reloué sans son accord explicite, même s'il ne se présente pas.

Un bail signé = engagement ferme. Sans congé valable ou accord amiable écrit, le bail continue et le loyer reste dû, même sans entrée dans les lieux.

Décret du 3 novembre 2025 : indemnisation des propriétaires en cas de refus d'expulsion

Le décret du 3 novembre 2025, issu de la loi Kasbarian de 2023, précise comment les propriétaires peuvent être indemnisés si l'État refuse d'exécuter un jugement d'expulsion.

Il fixe la période de responsabilité de l'État, qui commence à la décision de refus du préfet ou, à défaut, deux mois après la demande, et se termine lorsque le concours est accordé, que les occupants quittent le logement, ou que le bien est vendu.

Les propriétaires peuvent être indemnisés pour :

- La perte de loyers
- La baisse de valeur du bien en cas de vente désavantageuse
- Les frais de remise en état et de commissaire de justice
- Les troubles subis et taxes

Avant toute action en justice, une demande amiable en préfecture est obligatoire. La préfecture peut proposer un montant d'indemnisation ; si le propriétaire refuse ou en cas de silence, il peut saisir le tribunal administratif.

Ce décret apporte enfin plus de clarté et de sécurité aux propriétaires confrontés à un refus de l'État d'exécuter une expulsion.

[Accéder au communiqué de presse](#)

NOUVEL IFI : l'UNPI dénonce un impact négatif sur l'investissement locatif

Avec le nouvel IFI (l'impôt sur la fortune improductive), l'UNPI dénonce une réforme qui frappe injustement l'investissement locatif.

L'UNPI prend acte de l'adoption par l'Assemblée nationale des amendements visant à transformer l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) en un « Impôt sur la Fortune Improductive ».

Cette évolution marque la fin d'une certaine stigmatisation de l'immobilier, considéré à tort par l'Impôt sur la Fortune Immobilière comme l'expression exclusive de la fortune, alors qu'il représente avant tout un patrimoine citoyen aux vertus sociales, fruit de l'investissement des Français au service du logement et des entreprises sur le territoire national.

C'est une avancée majeure que l'UNPI salue mais qu'il convient toutefois de nuancer au regard des modifications adoptées et d'un taux forfaitaire de 1 %, prévu en remplacement du barème progressif actuel, qui paraît élevé et pénalisant pour les plus petits patrimoines.

L'UNPI qui soutient le statut du bailleur privé estime qu'il est incohérent de reconnaître la qualité d'agent économique, social et environnemental du bailleur privé (Rapport Daubresse-Cosson) et dans le même temps de classer l'immobilier locatif dans la catégorie des biens improductifs.

L'UNPI appelle le Gouvernement et les parlementaires à réviser cette orientation afin de préserver l'investissement locatif privé — pilier du parc de logements et de la protection retraite de nos concitoyens — et de restaurer une fiscalité cohérente et incitative pour une relance du logement avec notamment la mise en place d'un statut du bailleur privé.

UNPI ASSURANCE

Désormais l'UNPI propose l'assurance:

Multirisque Immeuble (MRI)

pour les immeubles en copropriété ou monopropriété, à usage d'habitation, commercial ou de bureaux.

Éligibilité : petits immeubles, monuments historiques, commerces, activités de nuit, immeubles inoccupés ou sinistrés.

Destinée : au Monopropriétaires, Syndics bénévoles et professionnels

[Estimation devis](#)

Retrouvez les supports des réunions et nos actualités sur l'espace adhérents de notre site :

www.unpi49.org

Mot de passe 2025: « **25UNPI49** »