

## EDITORIAL

### Assurance et risque d'exploitation

**L'**une des multiples questions survenues pour cause de crise sanitaire est celle de l'indemnisation des entreprises qui ont dû rester fermées par décision administrative et qui avaient souscrit un contrat d'assurance pour pertes d'exploitation. Les assurés espéraient être indemnisés. Mais telle ne fut pas la réponse de tous les assureurs. Il fallut examiner de près les contrats souscrits pour vérifier que le risque était couvert. Selon l'analyse de Grenier avocats (p. 5), certains contrats excluent l'indemnisation si un autre établissement fait l'objet pour la même cause d'une même fermeture administrative que l'assuré dans le même département. La clause paralyse l'indemnisation mais pourrait être contestée devant les tribunaux. Les litiges se multiplient. Lors d'un récent débat parlementaire consacré à ce thème, la députée Karine Lebon évoque un arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence ayant donné gain de cause à l'assuré. Mais le ministre ne veut pas prendre position sur ce point, estimant qu'il revient à la justice de trancher. En revanche, il se dit prêt à travailler avec l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution pour parvenir à des contrats clairs. En conséquence, l'interprétation des contrats en cours relève du domaine judiciaire et on attend donc, in fine, une réponse de la Cour de cassation. En ce domaine, la justice britannique a d'ailleurs pris une longueur d'avance. Pour les contrats futurs, il faudra conduire un travail de clarification, que le ministre appelle de ses vœux avec le concours de l'ACPR. Ce travail est indispensable pour un retour de la confiance entre les parties.

**L'**a confiance mutuelle entre assureurs et assurés gagnerait à plus de clarté dans les contrats. Nous verrons comment progresse le débat en espérant qu'il ne faudra pas reprendre la célèbre formule d'Alan Greenspan: si je vous ai semblé excessivement clair, c'est que vous devez avoir mal compris ce que j'ai dit... ■ **BD**

### A R E T E N I R

#### ■ LOYER INDEXÉ SANS CLAUSE D'INDEXATION...

Jusqu'à quand un locataire peut-il critiquer l'indexation d'un loyer pratiquée alors que son bail ne comportait pas de clause d'indexation? Réponse de la Cour de cassation ce 4 mars.

p. 2

#### ■ QUAND LES GRENOUILLES FONT TROP DE BRUIT

Une mare creusée à proximité du voisinage crée des troubles par le bruit intempestif des batraciens qui y trouvent refuge... Les voisins excédés peuvent obtenir... le comblement de la mare. Mais une association de défense de l'environnement ne peut pas obtenir par la tierce opposition le déplacement des précieux batraciens, la question n'ayant pas été traitée dans l'arrêt critiqué.

p. 2

#### ■ SANCTION DE LA VIOLATION D'UN PACTE DE PRÉFÉRENCE

L'annulation de la vente consentie en violation du pacte de préférence suppose de prouver que l'acquéreur connaissait l'existence du pacte et l'intention de son bénéficiaire de s'en prévaloir, rappelle la Cour de cassation.

p. 2

#### ■ ÉTUDE GÉOTECHNIQUE: MARCHÉ SATURÉ?

Les délais pour obtenir des études géotechniques s'allongent selon un député, mais le ministre se veut rassurant, s'appuyant sur les engagements de l'Union Syndicale Géotechnique.

p. 6

#### ■ L'INDEMNITÉ D'ÉVICTION PORTE-T-ELLE ATTEINTE AU DROIT DE PROPRIÉTÉ?

La réponse est positive, reconnaît le Conseil constitutionnel. Mais pas suffisamment pour que l'atteinte soit contraire à la Constitution. Les sages de la rue Montpensier considèrent en effet que cette atteinte est justifiée par un objectif d'intérêt général qui est d'éviter que la viabilité des entreprises commerciales et artisanales soit compromise.

p. 7

#### ■ CONSTATEZ-VOUS DES IMPAYÉS DE LOYERS D'HABITATION?

Globalement, non. Des analyses concordantes émanent tant du parc privé (via la FNAIM) que du parc social (via l'USH) ou d'un observateur neutre (ANIL), exprimées au Sénat le 9 mars. Des organismes HLM ont pu observer une chute dans l'encaissement des loyers au printemps dernier mais la cause en était surtout la fermeture des agences, les bailleurs étant alors dans l'incapacité d'encaisser les loyers versés en espèces. Une amélioration a pu être constatée en revanche en favorisant le paiement par prélèvement automatique. Mais ce constat rassurant pour 2020 n'est pas celui qui s'annonce pour 2021. Les mêmes observateurs redoutent une dégradation de la situation avec la perspective d'une fin des aides publiques au chômage partiel notamment.

p. 8

### SOMMAIRE

#### - 2 - Jurisprudence -

**Baux d'habitation:** indexation pratiquée mais non prévue au bail; délai de contestation par le locataire?

**Droit de préférence:** Condition d'annulation de la vente consentie en violation de ce droit

**Troubles de voisinage:** Batraciens intempestifs et tierce opposition

**Urbanisme:** Application d'une règle de ZAC devenue caduque / Retour à leur usage antérieur de bâtiments agricoles

**Contrat d'entreprise:** Le cautionnement doit être fourni sans condition

**Responsabilité des constructeurs:** Domaines évolutifs

**Assurance:** Garantie en cas de résiliation du contrat d'assurance?

#### - 5 - Au Parlement -

Débat sur le rôle des assureurs et des banques dans la crise sanitaire

#### - 5 - Actualité -

Assurance perte d'exploitation

**- 6 et 7 - Réponses ministérielles -**  
TVA sur marge pour terrains à bâtir

#### - 7 - Au fil du J.O. -

QPC Indemnité d'éviction

#### - 8 - Débat au Sénat -

"Paupérisation et précarisation"

## Baux d'habitation

### ■ Indexation pratiquée mais non prévue au bail: délai de contestation par le locataire?

(Civ. 3<sup>e</sup>, 4 mars 2021, n° 200, F-P, rejet, pourvoi n° 19-12564)

Un bail de 1975 ne comportait pas de clause d'indexation. En 2013, le bailleur avait signifié à la locataire une offre de renouvellement de bail avec une hausse de loyer. La locataire avait en réplique demandé le remboursement d'une somme indûment versée au titre de l'indexation du loyer non prévue au bail.

Mais la cour d'appel avait jugé que le locataire « qui n'a pas contesté en temps utile l'application d'une indexation non prévue dans le bail est déchu du droit de la remettre en question pour la période prescrite ».

Face au rejet de sa demande, la locataire soutenait que le paiement par un locataire d'un loyer majoré tous les ans ne vaut pas acceptation de l'indexation et que le juge aurait dû rechercher, au-delà de la règle de la prescription, si la clause était valable en regard des articles L 112-1 et L 112-2 du code monétaire et financier.

La Cour de cassation rejette le pourvoi, mais pour des motifs de procédure.

« D'une part, ayant retenu que le loyer à prendre en compte pour le calcul du loyer de renouvellement était le loyer acquitté à la date du point de départ de la prescription, la cour d'appel a statué en conformité avec l'arrêt de cassation qui l'avait saisie, de sorte que le moyen, qui invite la Cour de cassation à revenir sur la doctrine affirmée par son précédent arrêt, est irrecevable.

D'autre part, M<sup>me</sup> S. n'ayant pas invoqué les dispositions des articles L 112-2 et L 112-3 du code monétaire et financier à l'appui de sa contestation du montant du nouveau loyer, le moyen est de ce chef nouveau, mélangé de fait et de droit, et, partant, irrecevable ». Le pourvoi est rejeté.

**Observations:** Ce litige avait déjà donné lieu à un arrêt de cassation. La Cour de cassation indique donc qu'est irrecevable une demande qui tend à faire revenir la Cour de cassation sur sa doctrine.

Quant à l'argument sur la régularité de la clause d'indexation par rapport aux règles des articles L 112-1 et suivants du code monétaire et financier, il n'est pas davantage examiné pour une autre raison de procédure.

Sur le fond, il a déjà été jugé que la pres-

cription quinquennale (art. 2277 ou 2224) s'applique aux loyers et non au processus d'indexation qui est un mode de calcul (CA Paris, 12 mai 1993). L'arrêt avait validé le calcul d'un arriéré de loyer appliquant l'indexation à compter du début du bail (ou aussi Civ. 3<sup>e</sup>, 18 sept. 2007).

La solution retenue dans le présent arrêt permet donc de calculer la hausse de loyer de renouvellement à partir du loyer effectivement pratiqué 5 ans plus tôt, les contestations des loyers antérieurs étant atteintes pas la prescription.

## Droit de préférence

### ■ Condition d'annulation de la vente consentie en violation de ce droit

(Civ. 3<sup>e</sup>, 4 mars 2021, n° 240, FS-P, rejet, pourvoi n° 19-22971)

Deux sociétés, propriétaires de terrains d'assiette d'un supermarché sous l'enseigne super U les avaient été vendues à deux sociétés de crédit-bail, avec régularisation d'un crédit-bail immobilier au profit de l'une des sociétés vendeuses. L'autre société avait un an plus tard notifié son intention de prendre l'enseigne Carrefour. La société Système U avait alors assigné les parties en nullité de la vente pour violation de son droit de préemption sur l'immobilier des points de vente figurant dans les statuts et son règlement intérieur, auquel la société vendeuse avait adhéré. La cour d'appel avait rejeté sa demande et la Cour de cassation confirme la décision.

« Ayant énoncé à bon droit qu'il incombe au bénéficiaire du droit de préférence et de préemption qui sollicite l'annulation de la vente et sa substitution dans les droits du tiers acquéreur de **rapporter la double preuve de la connaissance, par celui-ci, de l'existence du pacte de préférence et de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir**, la cour d'appel a exactement retenu qu'il ne pouvait être reproché aux crédits-bailleurs, professionnels du financement immobilier, de s'être abstenu de procéder à des vérifications autres que celles opérées au fichier immobilier ».

En l'espèce, l'arrêt d'appel avait reconnu que l'acquéreur avait été mis en garde des conséquences de la violation du droit de préemption, (comme professionnel de l'immobilier, il connaissait l'existence de la protection du réseau U par le droit de préférence) mais qu'il n'était pas prouvé que l'acquéreur était informé de la volonté de sys-

tème U d'exercer son droit de préemption. Le pourvoi est donc rejeté.

**Observations:** Pour faire annuler une vente consentie en violation d'un droit de préférence, il faut prouver deux points: la connaissance par le tiers-acquéreur - de l'existence du pacte de préférence ; - de l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir.

La Cour de cassation fait application d'une règle bien établie (Civ. 3<sup>e</sup>, 31 janvier 2007 ou ch. mixte, 26 mai 2006). Un arrêt a même exigé la preuve d'une collusion frauduleuse (Cass. Com. 11 mars 2014 n° 13-10366).

## Troubles de voisinage

### ■ Batraciens intempestifs et tierce opposition

(Civ. 3<sup>e</sup>, 4 mars 2021, n° 234, FS-P, rejet, pourvoi n° 20-14195)

Des personnes gênées par le bruit de batraciens introduits dans une mare créée au pied de l'immeuble voisin avaient obtenu du juge qu'il ordonne la cessation de ce trouble anormal de voisinage. La cour avait ordonné le comblement de la mare située à moins de 10 mètres de l'habitation des demandeurs, sous astreinte de 150 euros par jour de retard.

Or une association de protection de la nature avait engagé une action en tierce opposition pour que le juge dise que les auteurs du trouble devront déplacer les espèces protégées amphibiens dans un site permettant le repos et la reproduction des espèces protégées. La cour d'appel avait rejeté cette demande. La Cour de cassation confirme la décision sur le fondement de l'article 954 al. 3 du code de procédure civile.

La demande de l'association « qui ne comportait pas de demande de rétractation ou de réformation d'un chef de dispositif de l'arrêt, n'avait pas pour objet la remise en cause des points jugés qu'elle critiquait, mais seulement de s'assurer que lorsqu'ils procéderaient à l'exécution de l'arrêt, M. et M<sup>me</sup> P. veilleraient à déplacer, au préalable, les espèces protégées, ce qui constituait un objet distinct de celui jugé par l'arrêt ». Le pourvoi est rejeté.

**Observations:** Sur le fond, la Cour de cassation ne remet pas en cause la condamnation du propriétaire de la mare à la combler, pour éviter le trouble de voisinage résultant de la présence des grenouilles et autres batraciens. Elle statue sur la règle de

► *l'action en tierce opposition: elle confirme le rejet de l'action de tierce opposition engagée par l'association de protection de la nature. En effet, celle-ci ne remettait pas en cause la décision mais formulait une autre demande relative à sa mise en œuvre. Or « la cour [d'appel] ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif » indique l'article 954 du code de procédure civile. L'interdiction de déplacer les espèces protégées ne figurait pas dans le dispositif de l'arrêt critiqué. La tierce opposition ne pouvait donc pas être admise, puisqu'elle doit se limiter à remettre en cause, relativement à son auteur les points jugés et non à instaurer un nouveau litige.*

## Urbanisme

### ■ Application d'une règle de ZAC devenue caduque ?

(Civ. 3<sup>e</sup>, 4 mars 2021, n° 236, FS-P+R, cassation, pourvoi n° 19-22987)

Les acquéreurs d'un terrain le 1<sup>er</sup> juillet 2014 avaient fait construire une piscine et un local technique de 4 m<sup>2</sup> en limite de propriété. Leurs voisins les avaient assignés en non-respect du cahier des charges de la ZAC, mais la ZAC créée en 2005 avait été supprimée le 17 décembre 2013.

Les voisins réclamaient application du cahier des charges et la démolition du local technique. La cour d'appel n'avait pas cru devoir leur donner satisfaction car elle avait invoqué la caducité de la ZAC et l'absence d'obligation contractuelle imposée aux acquéreurs. Sa décision est cassée au visa des articles 1134 al. 1<sup>er</sup> du code civil (rédaction antérieure à 2016) et L 311-6 al. 3 du code de l'urbanisme (avant la loi Elan).

La Cour de cassation indique que pour les cahiers des charges signés après la loi SRU, l'article L 311-6 al. 3 prévoit que la caducité des cahiers des charges lors de la suppression de la ZAC ne fait pas obstacle à ce que les cahiers des charges continuent de régir, en raison de leur caractère contractuel, les rapports entre les propriétaires qui y ont consenti.

La cour d'appel ayant jugé le cahier des charges inapplicables, la Cour de cassation poursuit :

« En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si la reproduction, dans l'acte de vente, des stipulations du cahier des charges, qui prévoyait que tant les règles de droit privé s'ajoutant aux dispositions contenues dans le PLU que les conditions générales des ventes consenties par l'aménageur devaient être reprises

dans tous les actes de revente et s'imposeraient dans les rapports des propriétaires successifs entre eux et que le cahier des charges serait opposable à quiconque détiendrait tout ou partie du territoire de la ZAC, ne caractérisait pas la volonté des parties de conférer à ces obligations, par une stipulation pour autrui, un caractère a contractuel, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision [...]. Par ces motifs, casse ».

**Observations:** L'article L 311-6 du code de l'urbanisme al. 3 prévoit la caducité du cahier des charges à la suppression de la ZAC. Mais cela ne s'applique pas aux cahiers des charges signés avant la loi SRU. En l'espèce, le cahier des charges était bien postérieur à la loi SRU puisqu'il datait de 2005. Mais la Cour de cassation fait prévaloir la faculté pour les rédacteurs de faire entrer les règles du cahier des charges dans le champ contractuel. Par le biais d'une stipulation pour autrui l'obligation peut être transmise aux acquéreurs successifs. Sous réserve d'interprétation, cette solution limite fortement la portée de la règle de l'article L 311-6. al. 3.

### ■ Retour de logements à leur usage antérieur de bâtiments agricoles

(Civ. 3<sup>e</sup>, 4 mars 2021, n° 170 FS-P, rejet, pourvoi n° 20-11726)

Dans un mas situé en zone agricole, un propriétaire avait aménagé plusieurs appartements à usage d'habitation. Le maire avait obtenu judiciairement sa condamnation à les remettre en état. Le propriétaire contestait la décision en invoquant l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme, indiquant que le retour des logements à leur destination d'exploitation agricole allait contraindre les locataires à quitter leur domicile. Mais son pourvoi est rejeté.

La Cour de cassation cite notamment l'article 31 du CPC imposant à celui qui agit de justifier d'un intérêt personnel à agir et l'article 34 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme qui impose à celui qui se prétend victime d'une violation des droits reconnus par la Convention d'être personnellement touché par la violation alléguée. L'arrêt en déduit :

« Ayant relevé que le logement de M. T. n'était pas concerné par le litige et exactement retenu que seuls les locataires étaient à même d'invoquer les dispositions de l'article 8 de la Convention, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à un contrôle

de proportionnalité que ses constatations rendaient inopérant, a légalement justifié sa décision d'ordonner la remise en état des bâtiments modifiés en méconnaissance des règles d'urbanisme ». Le pourvoi est rejeté.

**Observations:** La solution est très nette: le propriétaire ne peut pas invoquer en tant que bailleur un droit à la protection du domicile, protégé par la Convention de sauvegarde des droits de l'homme car il n'est pas personnellement victime d'une éventuelle violation de ce droit.

## Contrat d'entreprise

### ■ Le cautionnement doit être fourni sans condition

(Civ. 3<sup>e</sup>, 4 mars 2021, n° 238 FS-P, cassation, pourvoi n° 19-25964)

Une SCI avait été condamnée sous astreinte à remettre un cautionnement solidaire à un entrepreneur pour la différence entre le montant total du marché et celui des règlements faits. L'entrepreneur jugeait insatisfaisant l'acte de cautionnement remis mais la cour d'appel l'avait néanmoins validé. La Cour de cassation censure la décision sur le fondement de l'article 1799-1 du code civil : « Il ressort de ces dispositions d'ordre public que le cautionnement qui garantit le paiement des sommes dues en exécution du marché, ne doit être assorti d'aucune condition ayant pour effet d'en limiter la mise en œuvre.

Pour rejeter les demandes de la société C. aux fins de liquidation d'astreinte, l'arrêt retient que la SCI a pleinement exécuté l'injonction formulée par l'arrêt ordonnant l'astreinte.

En statuant ainsi, après avoir constaté que le cautionnement remis par la SCI était assorti d'une condition subordonnant l'engagement de la caution à la notification du décompte final par le maître de l'ouvrage à l'entrepreneur, ce qui excluait de la garantie les sommes dues au cours de l'exécution du contrat d'entreprise ou avant notification de ce décompte, la cour d'appel [...] a violé le texte susvisé ».

**Observations:** Lorsque le maître d'ouvrage conclut un contrat d'entreprise pour un montant excédant 12000 €, il doit garantir à l'entrepreneur le paiement des sommes dues (art. 1799-1 et décret du 30 juillet 1999). Ce texte (qui ne vise pas les travaux commandés par le maître d'ouvrage pour son propre compte pour une activité non

► professionnelle) est d'ordre public. La Cour de cassation l'a déjà affirmé (Civ. 3<sup>e</sup>, 9 sept. 2009). Elle le réaffirme dans le présent arrêt.

Elle a aussi jugé que la possibilité de compensation future avec une créance du maître d'ouvrage ne dispense pas celui-ci de l'obligation de fournir la garantie de paiement (Civ. 3<sup>e</sup>, 11 mai 2010).

La Cour de cassation applique également ici avec rigueur l'exigence de garantie accordée à l'entrepreneur puisqu'elle juge que le cautionnement ne doit être soumis à aucune condition.

## Responsabilité des constructeurs

### ■ Dommages évolutifs

(Civ. 3<sup>e</sup>, 4 mars 2021, n° 241 FS-P, rejet, pourvoi n° 19-25702)

Après avoir fait construire une maison en 1998, des particuliers avaient fait appel à une entreprise en 2006 pour des travaux de reprise (la société du constructeur initial était en liquidation). Les désordres ayant persisté, ils avaient fait appel en 2008 à une autre entreprise. Ils avaient assigné cette dernière au titre de garantie décennale. La cour d'appel avait admis sa responsabilité. L'auteur du pourvoi soutenait que la garantie décennale ne peut pas être mise en œuvre à l'égard d'un constructeur pour des désordres qui ne sont pas imputables à son intervention. En effet, l'entreprise était intervenue pour remédier à des désordres à l'origine de fissurations évolutives, mais son argument n'a pas convaincu la Cour de cassation :

Son arrêt relève notamment que les travaux de reprise avaient été inopérants et que les injections réalisées n'avaient apporté aucun remède, les fissures demeurant évolutives et que de nouvelles fissurations étaient apparues. Elle poursuit :

« Ayant retenu [...] que les désordres initiaux n'étaient pas de nature à constituer une cause étrangère de nature à exonérer la société U. dont la garantie décennale se trouvait engagée en raison de ses travaux de réparation qui, non seulement n'ont pas permis de remédier aux désordres initiaux, mais ont aggravé ceux-ci et étaient à l'origine de nouveaux désordres, la cour d'appel en a déduit à bon droit que la responsabilité de la société U. était engagée pour l'ensemble des désordres de nature décennale ». Le pourvoi est rejeté.

**Observations :** Voici un nouvel arrêt sur la question délicate des désordres évolutifs. Il

montre qu'une entreprise qui intervient pour reprendre des désordres dus à un constructeur précédemment intervenu, peut se trouver engagée au titre de la responsabilité décennale pour l'ensemble des désordres. Le raisonnement de la cour d'appel s'appuie sur le fait que les désordres initiaux ne constituent pas une cause étrangère dans la mesure où les travaux de réparation infructueux de la nouvelle entreprise non seulement n'ont pas remédié aux désordres initiaux mais les ont aggravés et sont à l'origine de nouveaux désordres.

A rapprocher d'un arrêt selon lequel de nouveaux désordres constatés après l'expiration du délai de dix ans ne peuvent être réparés au titre de l'article 1792 que s'ils trouvent leur siège dans l'ouvrage où un désordre de même nature avait été constaté et dont la réparation en justice avait été demandée avant l'expiration de ce délai (Civ. 3<sup>e</sup>, 18 janvier 2006, n° 04-17400).

## Assurance

### ■ Garantie en cas de résiliation du contrat d'assurance ?

(Civ. 3<sup>e</sup>, 4 mars 2021, n° 169, FS-P, cassation partielle, pourvoi n° 19-26333)

Un particulier avait fait appel à la société A. pour la maîtrise d'œuvre de la rénovation de son appartement. En raison de désordres, il avait assigné l'entreprise et son assureur en indemnisation. Mais la garantie avait été suspendue à compter du 11 avril 2011 et l'assureur avait notifié la résiliation du contrat à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 pour défaut de paiement de la cotisation. La cour d'appel avait rejeté la demande du particulier en indemnisation car les dommages étaient survenus de mars à août 2011 soit pendant une période de suspension du contrat d'assurance et que la réclamation adressée à l'assureur en août 2012 était intervenue après la prise d'effet de la résiliation au 1<sup>er</sup> janvier 2012.

L'auteur du pourvoi contestait la décision au motif que les dommages étaient survenus dès mars 2011 et que la garantie avait été ultérieurement suspendue, à compter du 11 avril 2011.

La Cour de cassation se fonde sur l'article L 124-5 du code des assurances selon lequel la garantie déclenchée par la réclamation couvre l'assuré contre les conséquences du sinistre dès lors que le fait dommageable est antérieur à la date de résiliation et sur l'article L 113-3 du même code qui fixe les

modalités de suspension de la garantie pour non-paiement des primes.

L'arrêt indique que l'article L 113-3 ne fait pas obstacle à l'application de l'article L 124-5 « dès lors que le fait engageant la responsabilité de l'assuré intervient à une date à laquelle la garantie était en vigueur et que la première réclamation, effectuée après la résiliation du contrat, l'a été dans le délai de garantie subséquente ». Il en déduit :

« En statuant ainsi [en rejetant la demande], alors qu'elle avait constaté que les faits dommageables étaient survenus dès le mois de mars 2011 et que la réclamation était intervenue dans le délai de garantie subséquente, la cour d'appel [...] a violé les textes susvisés.

Par ces motifs, casse ». (Selon l'arrêt d'appel, ce délai était de 10 ans).

**Observations :** Cet arrêt illustre la difficulté de savoir si le dommage reste assuré alors que l'entreprise a cessé de régler sa prime d'assurance. En l'espèce, cette décision a permis au client d'obtenir une indemnisation de l'assurance au motif que le dommage était antérieur à la suspension de la garantie et que la réclamation, bien qu'effectuée après la résiliation du contrat, était intervenue dans le délai de la garantie subséquente. ●

## Acteurs

► **LPA-CGR (Alexae Fournier-de Faÿ et Philippe Raybaud)** a conseillé Après-demain SA pour un financement obligataire de 4 M€ auprès du Groupe Axis. Il permettra le financement de deux résidences de coliving à Bordeaux et Aix-en-Provence.

► **Clifford Chance (François Bonteil)** a conseillé les vendeurs de la tour Altaïs (37500 m<sup>2</sup> de bureaux) à Montreuil pour 250 M€. La tour a été acquise par Gulf Islamic Investments.

## Acteurs

► Le cabinet **Simon Associés** se renforce en immobilier avec l'arrivée de deux nouveaux associés : **Catherine Mutelet** est spécialiste de baux commerciaux et **Julien Prigent** intervient en matière de baux commerciaux, de copropriété, de construction et de contrats de vente immobilière.



## Rôle des assureurs et des banques

Les députés ont engagé un débat sur le rôle des banques et des assurances dans la crise du covid-19.

Alors que les assureurs ont pris l'engagement de geler les tarifs, Christophe Naegelen indique qu'ils sont en hausse pour des copropriétaires où se trouver une boîte de nuit et que les assureurs refusent d'assurer les discothèques. Bruno Le Maire répond que l'engagement de ne pas augmenter les tarifs a été pris et qu'il doit être respecté.

### ■ Allongement des PGE ?

S'agissant des prêts garantis par l'État, le ministre se dit ouvert à l'idée d'en allonger la maturité à 6 ans, mais il préférerait simplement allonger d'un an le remboursement de la première échéance.

Les entreprises devront prochainement indiquer le calendrier de remboursement qu'elles envisagent.

Thierry Benoît suggère de mettre à contribution les entreprises qui ont tiré profit de la crise. Bruno Le Maire répond qu'il espère mettre au point une taxation des géants du numérique en concertation avec le secrétaire du Trésor Américain.

Alexis Corbière interpelle le ministre sur les frais bancaires. Le ministre préfère un accord à une loi. Il cherche à augmenter le nombre de personnes bénéficiant d'un plafonnement des frais en tant que clients fragiles.

Jean-Hugues Ratenon constate que les sinistres ont baissé de 25 %, les indemnités de 1,9 milliard mais que le coût pour les assurés ne baisse pas.

Bruno Le Maire ajoute que le nombre de dossiers de surendettement a baissé en 2020: il est passé de 120 000 en 2019 à 97 000.

### ■ Clarifier les contrats d'assurance perte d'exploitation

Karine Lebon évoque les assurances pour perte d'exploitation et souligne qu'un arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 25 février 2021 a condamné Axa à indemniser un restaurateur pour pertes d'exploitation dues à la pandémie. Le gel des primes n'est pas suffisant poursuit la députée. Le choix a été fait d'une assurance volontaire, répond le ministre car une assurance obligatoire généralisée serait trop coûteuse.

Pour les contrats perte d'exploitation, l'avis de l'ACPR (Autorité de contrôle prudentiel et de résolution) indique que la plupart des contrats sont clairs: ils ne couvrent pas le risque de pandémie. L'ambiguïté n'existe que pour 4 % des contrats.

Évoquant le risque d'engorgement des tribunaux sur l'interprétation des contrats d'assurance, Barbara Bessot Ballot indique qu'au Royaume Uni, la Cour suprême a donné une interprétation de référence des contrats d'assurance qui a soulagé la tension sur la justice. Pour Bruno Le Maire, c'est à la justice de trancher, non à l'État. En revanche, pour les contrats futurs, il se dit prêt à travailler avec l'ACPR pour aboutir à des contrats clairs.

### ■ Inciter aux donations

Pour faire circuler l'épargne, Eric Woerth propose d'assouplir les règles des donations et d'orienter l'épargne vers l'investissement. Le ministre répond d'une part qu'il n'y aura pas de taxation de l'épargne et d'autre part qu'il est favorable à une mesure facilitant la transmission de l'épargne vers les enfants ou petits enfants.

Sur le PGE, il indique à Jean-Paul Mattei qu'un prêt ne peut pas être refusé au motif que l'emprunteur refuserait de souscrire une assurance emprunteur.

Le ministre rappelle à Alain David que les assureurs ont contribué pour 400 M€ au fonds de solidarité, ils ont investi 2 milliards d'euros dans les PME et ont été prélevés d'un montant exceptionnel de 1,5 milliard.

(AN débats, 4 mars 2021, 1<sup>re</sup> séance).

### ■ Sécheresse et réhydratation des sols

À la suite d'un rapport qui doit être remis par l'IGF, l'IGA et le CGEDD sur les effets du phénomène de retrait-gonflement des sols, certaines de ses propositions pourront être reprises dans la proposition de loi Baudu qui doit désormais être examinée au Sénat. Réponse de Bérengère Abba à une question de Jean Pierre Vogel.

(Sénat débats, 9 mars 2021).

### ■ Le Sénat appelle à revoir le projet de RE2020

La commission des affaires économiques du Sénat a confié une mission d'information à Daniel Gremillet sur l'impact écono-

## Assurance perte d'exploitation et crise sanitaire

De nombreux commerçants et restaurateurs ayant souscrit un contrat d'assurance perte d'exploitation se sont vus opposer un refus d'indemnisations après la crise sanitaire. Le motif de l'assureur est fondé sur la clause qui écarte d'indemnisation pour la fermeture administrative de l'assuré si au moins un autre établissement a fait l'objet de la même fermeture pour la même cause dans le même département. La question est de savoir si cette exclusion est contraire à l'article L 113-1 du code des assurances qui impose qu'une clause d'exclusion soit "formelle et limitée".

Le cabinet Grenier avocats observe que cette difficulté a donné lieu à une série de décisions contrastées. L'ACPR a par ailleurs invité à clarifier les clauses mais renvoyé la solution des litiges à une décision judiciaires.

Grenier avocats signale un jugement du tribunal de Nice du 13 janvier 2021 favorable à l'assuré et évoque une décision (15 janvier 2021) de la Cour suprême britannique condamnant 6 assureurs à indemniser 370 000 assurés au titre de leurs pertes d'exploitation. Grenier avocats conclut que la question n'est pas tranchée en France et que la vraie question est celle de l'assurabilité de la crise actuelle.

(Communiqué du 4 mars 2021).

mique de la RE2020. Après avoir rencontré 60 intervenants, le rapporteur constate que la réforme aura une incidence majeure sur la filière gaz avec l'interdiction d'installation de 100 000 chaudières gaz par an et une hausse du prix des bâtiments neufs de 3 %. Il émet donc 20 propositions pour notamment:

- introduire un cadre réglementaire proportionné et instaurer une clause de revoyure,
- compenser aux professionnels et aux particuliers le surcoût de la RE2020 par une baisse de la TVA et une hausse du chèque énergie.

(Communiqué du 10 mars 2021).

### ■ La FNAIM écrit aux maires

Les contraintes qui pèsent sur les bailleurs vont entraîner une pénurie de logements locatifs. Pour alerter les maires de ces risques, la FNAIM vient de leur adresser une lettre ouverte. Alors que de nombreux logements vont sortir du parc locatif, Jean-Marc Torrolloin invite les élus à favoriser la rénovation mais aussi la construction (Communiqué du 11 mars 2021).

## RÉPONSES MINISTÉRIELLES

Références (J.O. Questions)	Nom du parlementaire	Thème <i>Ministre concerné</i>	Réponse	Observations
23 fév. 2021 AN n° 11081	Paul Molac, Libertés et territoires, Morbihan	Fin de l'APL accession <i>Logement</i>	La mise en extinction de l'APL accession a été progressive à partir de 2018. Elle a été maintenue jusqu'au 1 <sup>er</sup> janvier 2020 en zone 3. Le Gouvernement privilégie le PSLA, le PAS, le bail réel solidaire ou la TVA à 5,5 % pour l'achat d'un logement neuf en QPV.	<i>Le député souligne que l'APL accession est efficace et moins coûteuse que l'APL locative pour les finances publiques.</i>
23 fév. 2021 AN n° 32325	Damien Abad, Les Républicains, Ain	Lutte contre le squat <i>Logement</i>	La loi du 7 décembre 2020 issue des travaux de Guillaume Kasbarian précise que la procédure administrative d'expulsion peut être initiée en cas d'introduction et de maintien dans le domicile d'autrui qu'il s'agisse ou non de sa résidence principale. La mise en demeure est décidée par le préfet dans les 48 h. à compter de la réception de la demande. Mais il n'est <b>pas souhaitable de contraindre le fournisseur d'énergie à exiger un titre d'occupation</b> que l'occupant de bonne foi ne serait pas toujours en mesure de lui remettre.	
23 fév. 2021 AN n° 33287	Pierre Henriet Vendée, LaREM	Études géotechniques. Délai de réalisation <i>Logement</i>	L'entrée en vigueur de l'obligation de fournir une étude géotechnique en application de la loi Elan a été reportée du 1 <sup>er</sup> janvier 2020 au 1 <sup>er</sup> octobre 2020. Cette nouvelle date sécurise les ventes et contrats conclus entre le 1 <sup>er</sup> janvier et le 1 <sup>er</sup> octobre 2020. L'Union Syndicale Géotechnique avait indiqué en 2019 qu'elle pouvait répondre à la demande d'études préalables (G1). <b>La disponibilité des bureaux d'études devrait s'accroître</b> dans les prochains mois à cause de la fin des travaux préliminaires du Grand Paris Express et de la baisse des opérations tertiaires.	<i>Des chantiers sont en attente, faute de pouvoir obtenir l'étude, observe le député.</i>
25 fév. 2021 Sénat n° 8318	Bernard Fournier, Les Républicains, Loire	Dispositif RGE <i>Transition écologique</i>	Une concertation a été lancée en 2018 pour fiabiliser le dispositif RGE. Il en est résulté un décret et un arrêté publiés en juin 2020. Des contrôles sur les secteurs les plus à risque sont augmentés à partir de 2021. De <b>nouvelles évolutions réglementaires</b> pourront aboutir en 2022. La qualification RGE « chantier par chantier » est en cours d'expérimentation pour deux ans.	<i>Le sénateur demande une simplification pour les entreprises.</i>
25 fév. 2021 Sénat n° 20757	Antoine Lefèvre, Les Républicains, Aisne	Recyclage des déchets inertes du bâtiment <i>Transition écologique</i>	La nouvelle filière sur les produits ou matériaux de construction du secteur du bâtiment destinés aux ménages ou aux professionnels prendra en charge les déchets inertes du bâtiment mais exclut ceux des travaux publics, déjà largement valorisés. L'Ademe mène des réflexions sur les mécanismes de redevance appropriés à cette distinction.	<i>Le sénateur s'interrogeait sur le bien-fondé de cette différence de traitement.</i>
2 mars 2021 AN n° 34828	Annaïg Le Meur, LaREM, Finistère	Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) <i>Comptes publics</i>	La DAACT doit être adressée à la mairie à l'achèvement (art. L 462-1 du code de l'urbanisme). Le propriétaire doit déclarer l'achèvement des travaux à l'administration fiscale (art. 1406 du CGI). La notion d'achèvement est ici différente car les travaux accessoires peuvent rester à effectuer. Un <b>mécanisme de contrôle</b> de l'administration fiscale à partir des autorisations d'urbanisme permet de relancer les propriétaires défaillants. Un dépôt hors délai de la déclaration fiscale d'achèvement entraîne la perte de l'exonération de TF pendant deux ans.	<i>Faute de fourniture des DAACT, les valeurs locatives de nombreux biens sont sous évaluées, estimait la députée.</i>
2 mars 2021 AN n° 34974	Romain Grau, LaREM Pyrénées-Orientales	Valeur locative des hôtels <i>Comptes publics</i>	L'évaluation de la valeur locative <b>ne tient pas compte</b> de la situation économique générale ou <b>de la rentabilité de l'exploitation d'un établissement</b> . Mais le Gouvernement a pris diverses mesures d'aide. Par exemple les communes peuvent instaurer un dégrèvement des deux tiers de la TF de 2020 pour les hôtels restaurants notamment.	
2 mars 2021 AN n° 33360	Yaël Braun-Pivet, LaREM Yvelines	Modulation des DMTO selon la situation de famille ? <i>Comptes publics</i>	Il n'est pas envisagé de <b>moduler les droits de mutation</b> à titre onéreux en fonction de critères de ressources de l'acquéreur. Ils ne sont pas un outil efficace de soutien à l'offre de logements des familles dans les grandes agglomérations.	
2 mars 2021 AN n° 23891	Florence Granjus, LaREM, Yvelines	Plateforme « échanger-habiter » <i>Logement</i>	Cette plateforme lancée en 2018 vise à <b>favoriser la mobilité</b> dans le parc social et doit être encouragée. C'est aussi l'objectif de la loi Elan (art. 109) qui a étendu les missions des commissions d'attribution du logement (CAL) à l'examen de l'occupation des logements (CALEOL). La gestion en flux des réservations de logements sociaux va aussi dans ce sens.	

## NOMINATIONS

### Cabinets ministériels

➔ **Personnes handicapées:** Cécile Courault est nommée directrice de cabinet au cabinet de Sophie Cluzel. Précédemment directrice adjointe, elle succède à Marine Darnault. (Arr. des 25 et 26 février 2021, J.O. du 2 mars, n° 27 et du 4 mars n° 36).

➔ **Comptes publics:** Jérôme Gazzano quitte ses fonctions de conseiller fiscalité, douane et Europe au cabinet d'Olivier Dussopt. (Arrêté du 4 mars 2021, J.O. du 6 mars, n° 80).

➔ **Autonomie:** Romain Brochard quitte ses fonctions de conseiller spécial au cabinet de Brigitte Bourguignon. (Arrêté du 4 mars 2021, J.O. du 6 mars, n° 81).

### Magistrature

✓ **Cour des comptes:** Jean-Michel Thornary est nommé secrétaire général à la Cour des comptes. (Décret du 3 mars 2021, J.O. du 5 mars n° 48).

### Organismes publics

✓ **Livre foncier d'Alsace-Moselle:** Jean-Yves David est nommé président de l'Établissement public d'exploitation du livre foncier informatisé d'Alsace-Moselle. (Décret du 1<sup>er</sup> mars 2021, J.O. du 3, n° 47).

✓ **Conseil national de la montagne:** Jeanine Dubié (Association nationale des élus de la montagne) et Justine Fusi (Jeunes Agriculteurs) sont nommées membres de ce Conseil. (Arrêté du 4 mars 2021, J.O. du 6 mars n° 55).

## AU FIL DU J.O.

✓ **ANCT:** Sébastien Chevalier (au titre de l'État, recherche) et Virginie Carolo (Assemblée des communautés de France) sont nommés administrateurs de l'Agence nationale de la cohésion des territoires. (Arrêté du 25 février 2021, J.O. du 7 mars, n° 44).

✓ **ANAH:** Jacqueline Maquet, députée du Pas-de-Calais et Valérie Létard, sénatrice du Nord sont nommées au conseil administration de l'Agence nationale de l'habitat. (Arrêté du 1<sup>er</sup> mars 2021, J.O. du 7 mars n° 48).

### Conventions collectives

➔ **Personnel des cabinets d'avocats:** il est envisagé l'extension de l'avenant n° 129 du 20 novembre 2020 relatif aux contributions conventionnelles. (Avis publié au J.O. du 5 mars, n° 78).

➔ **Avocats salariés:** il est envisagé l'extension de l'avenant n° 25 du 20 novembre 2020 portant sur la contribution conventionnelle à la formation professionnelle. (Avis publié au J.O. du 5 mars, n° 80).

## Au fil du J.O.

### Sociétés de coordination

Les deux sociétés suivantes sont agréées pour l'exercice de leur activité sur le territoire national.

- BATIGERE, société de coordination;
- société de coordination Brennus, SA de coordination à capital variable. (Arrêtés du 22 février 2021, J.O. du 6 mars, n° 4 et 5).

### TVA sur marge pour terrains bâtis

Le ministre de l'économie indique à Michel Vialay (Les Républicains, Yvelines) que la taxation sur la marge est autorisée pour la vente d'un terrain à bâtir acheté comme tel mais non pour la vente d'un terrain à bâtir acquis précédemment comme immeuble bâti. (cf. CE 27 mars 2020). Le Conseil d'État a saisi la CJUE de deux questions préjudicielles du 25 juin 2020 sur la notion de terrain à bâtir dans deux cas:

- le terrain acquis non bâti est devenu, avant sa revente par l'assujetti, terrain à bâtir;
- le terrain a fait l'objet de modifications (division par lots, travaux d'équipements...) entre son achat et sa revente par l'assujetti. (Rép. min. J.O. AN Q, 2 mars 2021, n° 35380).

## QPC

### QPC Grand Hôtel de Malte sur l'indemnité d'éviction

La question portait sur l'article L 145-14 du code de commerce et le mode de calcul de l'indemnité d'éviction. L'auteur de la question soutenait que l'obligation pour le bailleur qui refuse le renouvellement du bail de verser au locataire une indemnité d'éviction portait une atteinte disproportionnée au droit de propriété au motif d'une part que l'indemnité comporte la valeur du fonds de commerce quel que soit le préjudice subi et qu'elle n'est pas plafonnée.

Le requérant invoquait aussi une rupture d'égalité au motif que cette obligation n'existe pas pour les bailleurs de locaux professionnels et que pour les baux commerciaux, le montant de l'indemnité varie suivant les usages de la profession.

Le Conseil constitutionnel écarte ces critiques:

#### - Sur le droit de propriété

La décision reconnaît que l'obligation de verser une indemnité d'éviction restreint « le droit du bailleur de disposer librement de son bien à l'expiration du bail. [Ces dispositions] portent ainsi atteinte au droit de propriété. » Mais « en prévoyant que le locataire est indemnisé en cas de non-renouvellement du bail de l'immeuble ou du local dans lequel il exploite son fonds de commerce, le législateur a souhaité permettre la poursuite de son activité et éviter que la viabilité des entreprises commerciales et artisanales soit compromise. Il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général. » La décision ajoute d'une part que l'indemnité est égale au préjudice que cause le non-renouvellement du bail et « ne comprend donc que la part de la valeur marchande du fonds de commerce perdue par le locataire ». Elle indique d'autre part que l'indemnité n'est due que lorsque le preneur a effectivement exploité son fonds dans les conditions conformes au bail au cours des trois années ayant précédé sa date d'expiration. Le Conseil en conclut que l'article L 145-14 ne porte au droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi.

#### - Sur le principe d'égalité

La règle selon laquelle l'indemnité doit être calculée en fonction des usages de la profession ne fait que « préciser les modalités d'évaluation du fonds de commerce et [n'institue] aucune différence de traitement. Quant à la différence de traitement avec les autres baux, elle résulte du fait que les parties à un bail commercial sont dans une situation différente des parties à un contrat de location d'un local où n'est pas exploité un fonds de commerce. Le texte ne méconnaît donc pas le principe d'égalité. La règle de l'article L 145-4 est donc validée. (Décision n° 2020-887 QPC du 5 mars 2021, J.O. du 6 mars, n° 87)

## ABONNEMENT « PRIVILEGE »

Pour vous abonner à Jurishebdo,  
avec 20 % de réduction  
pour un premier abonnement,  
visitez notre site internet  
jurishebdo.fr

20 %  
de réduction sur l'abonnement

**JURIS**hebdo  
immobilier

## Impayés de loyer : peu nombreux mais en risque de hausse

*Un débat en commission au Sénat le 9 mars était organisé sur le thème de la paupérisation et la précarisation. Débat animé par deux sénatrices : Frédérique Puissat (Isère) et Annie Le Houerou (Côtes d'Armor).*

Emmanuelle Cosse (présidente de l'USH) indique que la hausse des impayés observée au printemps 2020 est liée à la fermeture des agences car de nombreux locataires paient en espèces. Le taux d'impayés et ensuite redescendu, mais la situation est très contrastée. Certains organismes ont même amélioré leur taux de recouvrement en mettant en place le prélèvement automatique des loyers.

### Risques en sortie de crise sanitaire

S'il n'y a pas actuellement de dégradation forte de la situation, l'USH redoute surtout la sortie de la période de soutien avec notamment la fin des mesures de chômage partiel. Emmanuelle Cosse insiste sur la nécessité d'aller au-devant des locataires et surtout d'éviter d'attendre l'accumulation des impayés.

La présidente de l'ANIL explique le rôle des ADIL dans l'accompagnement des situations d'impayés, notamment avec le numéro SOS loyers impayés. De nouveaux publics (jeunes saisonniers ou travailleurs en activité partielle) consultent les ADIL. Nicolas Démoulin, député, souligne que le nombre d'expulsions avec concours de la force publique a augmenté bien plus fortement que celui des procédures.

La création, à la suite du confinement de l'observatoire des impayés de loyers a montré qu'il n'y avait pas de forte hausse des impayés grâce aux mesures amortissant les effets de la crise, mais il faut s'attendre dans les prochains mois à une hausse des impayés de la part par exemple de restaurateurs ou d'entrepreneurs, qui n'ont pas pour habitude de solliciter les services sociaux. Il ajoute que nous avons la responsabilité d'aller les voir.

Avec la prolongation de la trêve hivernale, le député estime qu'il va falloir échelonner les procédures d'expulsion car il ne sera pas possible de gérer en 2021 le double du nombre habituel d'expulsions. Il faut aussi améliorer l'indemnisation des propriétaires qui font face à un refus de concours de la force publique pour exécuter une décision d'expulsion.

Pour la FNAIM, Jean-Marc Torrollion confirme qu'il n'y a pas eu de forte hausse des impayés dans le parc privé, mais de nombreux jeunes "rentrent à la maison" et résilient les baux qu'ils avaient signés. Il ajoute que le moratoire a provoqué une hausse mécanique des expulsions. Par ailleurs, il considère que la procédure d'indemnisation du bailleur en cas de refus de la force publique est difficile à comprendre et que les négociations demandées par les préfetures créent des frustrations chez les bailleurs.

### Le drame de l'expulsion

"Chaque expulsion est un drame, même si elle est nécessaire" observe Emmanuelle Cosse, mais la lenteur des procédures n'est bénéfique à personne. L'ancienne ministre conseille au bailleur de renouer le dialogue. Elle exprime surtout son inquiétude face à la paupérisation de la population; les entrants dans le parc social sont plus pauvres que ceux qui y sont déjà, et il n'y a plus d'ascenseur social par le travail. Lorsqu'un locataire est expulsé du parc social pour impayés il n'est plus éligible au parc social. De même un étudiant expulsé d'un CROUS pour impayé ne peut plus être relogé en résidence pour étudiants.

### Le rôle spécifique des APL

Sur les projets de revenu universel d'activité (RUA), Emmanuelle Cosse indique son opposition à ce que les aides au logement soient intégrées dans le RUA au motif que les APL ne sont pas un revenu mais une compensation d'un loyer trop cher. Cela aurait pour l'inconvénient de créer une nouvelle distinction entre les locataires, suivant qu'ils perçoivent ou non le RUA. Ce point de vue est partagé par la présidente de l'ANIL. Nathalie Sarrabezolles indique aussi que les budgets des FSL ont été étendus pour répondre à la demande d'indemnisation de la précarité énergétique.

D'un point de vue pratique, Jean-Marc Tor-

rollion fait part de l'expérience menée en Isère qui permet un échange d'informations avec l'administration fiscale pour gérer les informations de changement d'adresse. Il suggère d'engager une démarche analogue pour la gestion des APL.

### Valoriser le rôle de l'huissier

Pour réduire le nombre de procédures Nicolas Démoulin préconise de revaloriser le rôle de l'huissier. Il convient d'optimiser la rencontre avec l'huissier pour informer le bailleur et le locataire. Les mentions du commandement ne sont pas assez claires

pour inciter les locataires à saisir le FSL. Les ADIL pourraient aussi être une porte d'entrée de la procédure, par exemple pour vérifier les décomptes de sommes demandées, ce qui per-



Frédérique Puissat et Annie Le Houerou au Sénat le 9 mars

mettrait de réduire de 30 % des procédures. Il faut aussi régler le problème de l'accès des huissiers aux parties communes des immeubles. Trop d'audiences se tiennent hors la présence des locataires (ils sont présents dans 30 % des cas seulement). Le député estime que les petits propriétaires bailleurs sont souvent trop bienveillants et ne réagissent pas assez vite. Il leur conseille d'agir plus vite, pour éviter ensuite d'agir trop violemment.

### Contrôle de l'ANCOLS

Le sénateur Michel Dufour indique que de nombreux jugements ne sont pas exécutés et que les petits propriétaires ont le plus souvent un ou deux logements comme complément de retraite.

Emmanuelle Cosse ajoute que les bailleurs sociaux qui sont contrôlés par l'ANCOLS risquent des sanctions à ne pas engager de procédure. Le fait de ne pas être exigeant sur le paiement d'un loyer peut provoquer une dégradation rapide des paiements de la part des locataires voisins. Dominique Estrosi-Sassonne suggère d'augmenter le recours au prélèvement automatique; Emmanuelle Cosse répond que des locataires sont réticents et par ailleurs qu'il est nécessaire d'augmenter la proximité mais que l'ANCOLS reproche parfois au bailleur d'avoir trop de personnel de proximité... Jean-Marc Torrollion recommande de réhabiliter la fonction de gardien concierge. ●