

REUNION DU 8/10/2018
Direction Générale des Entreprises / DGCCRF / FNAPRT

Présents

Pour la DGE

Hugo Cérioni
Jean-Pierre Maury
Dominique Patebex

Pour la DGCCRF

Isabelle Baudet
Serge Doré
Miyako Guy

Pour la FNAPRT

Jean-François Deschamps
Thienan Hoang
Christine Lorenzini
Didier Mehl
Liliane Ricco

Sur le Bail

La FNAPRT soulève le point que le bail commercial n'est pas adapté aux résidences de tourisme et plus largement aux résidences gérées.

Initialement, ce bail est là pour défendre les petits commerçants auprès de leurs bailleurs (propriétaires d'ensembles immobiliers)

Dans le cas des résidences gérées, il y a cependant un déséquilibre qui est créé entre :

- Les gestionnaires
- Les copropriétaires

En effet, actuellement, le copropriétaire se trouve pieds et poings liés, puisqu'au bout des 9 ans du bail initial, et si le copropriétaire refuse la baisse de loyer, il peut lui être réclamé une indemnité d'éviction.

De ce fait, classiquement, le copropriétaire aura acheté un bien surévalué, difficile à revendre, qui a généré quelques années avant la demande de renouvellement de bail une augmentation de charges, et qui lui coûtera de l'argent complémentaire s'il n'accède pas à la demande de baisse de loyer, qui est rarement justifiée par le gestionnaire avec des chiffres précis.

La FNAPRT propose de présenter un bail nouveau, qui pourra servir de base de travail.

Les points essentiels qui y sont repris sont les suivants :

- Si il y a indemnité d'éviction, elle ne pourra pas excéder 2 ans de loyer (montant repris au moment de la résiliation du bail)
- Il peut être possible d'indiquer dans le bail que l'indemnité d'éviction est nulle
- L'indemnité d'éviction ne pourra pas être réclamée si le bail renouvelé propose un loyer inférieur à celui proposé dans le bail d'origine ou si il y a un motif grave à l'encontre du locataire sortant (Non-paiement de loyer par exemple)

- Les règles de compétence et de procédure des contestations relatives au bail devront être précisées clairement (Locaux d'habitation meublés ou locaux d'habitation vides)

Sur l'enquête menée par la DGCCRF en RT

Le résultat consolidé de ces contrôles (qui portent sur les pratiques économiques des opérateurs) est à paraître vers la fin du 2^{ème} trimestre 2019.

Sur l'information à donner aux acquéreurs

L'article L 122 23 du code de la consommation indique d'informer les acquéreurs des risques encourus lors de l'achat d'un bien ; il y a cependant nécessité d'approfondir et de l'adapter aux résidences gérées ; le groupe de travail concernant l'information à donner en cas d'achat en Résidence gérée est à réactiver (DGE ?)

Sur le Censi Bouvard

S'il a été arrêté pour les achats en résidence de tourisme, il a été reconduit pour un an pour les résidences de services neuves ou rénovées (Ehpad), les résidences étudiantes ou d'affaires.

Sur la copropriété en RT

Les difficultés actuelles sont principalement une mauvaise application de la loi.

La DGCCRF propose une réunion début novembre avec la chancellerie, où il pourrait être fait état des problèmes rencontrés sur la copropriété en RT et les propositions que la FNAPRT pourrait faire.

Une réunion pourrait être également organisée par la DLF (M.A.Gagnière ?)