

Législation

Encadrement des loyers à Paris : le retour

Après une expérimentation entre 2015 et 2017 (annulée par la justice administrative fin 2017), l'encadrement des loyers va faire son retour à Paris (décret du 12/04/2019).

En effet, à titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la loi Élan, certaines collectivités pourront demander qu'un dispositif d'encadrement des loyers soit mis en place.

Les zones concernées sont les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement.

Depuis le 14 avril 2019, le dispositif d'encadrement des loyers est applicable sur le territoire de la ville de Paris. Le décret n° 2019-315 du 12 avril 2019 fixe le périmètre sur lequel l'expérimentation est applicable.

Reste maintenant à fixer, par arrêté préfectoral, les plafonds de loyers que devront respecter les bailleurs parisiens. Il faut que le représentant de l'État dans le département fixe, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logements et par secteur géographique et ce, tous les ans. •

“ **Les zones concernées sont les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.** ”

L'agence



Choisir Seine & Cité pour partenaire

Implanté dans le Haut Marais, notre cabinet apporte une offre de services immobiliers globale, personnalisée et efficace à ses clients qui souhaitent investir, vendre, louer, évaluer ou optimiser leur patrimoine personnel ou professionnel. Dans ce cadre, notre cabinet a su tisser des liens de partenariat étroits avec une clientèle diversifiée.

Domaines d'intervention

L'immobilier résidentiel

Achat, vente, vente en investissement, vente à la découpe, location meublée, location vide.

L'immobilier commercial

Qu'ils s'agissent de boutiques, de locaux commerciaux, show-rooms, bureaux, locaux d'activités, nous intervenons sur tous les types de transactions : cession de droit au bail ou cession de fonds de commerce, location pure ou location avec droit d'entrée, vente de murs à utilisateurs ou à investisseurs.

Missions

Estimation de valeur vénale, détermination de la valeur locative d'un bien,

soit dans le cadre d'une première location, soit dans le cadre d'un renouvellement de bail, étude et calcul de rentabilité, étude d'une mise en viager, détermination du nouveau loyer dans le cadre d'un déplaçonnement, études de marché... tel est notre savoir-faire.

A l'écoute des projets de nos clients, Seine & Cité met à votre disposition toutes les compétences disponibles au sein du cabinet mais aussi au sein du Réseau **PRO COMM** (Réseau National spécialisé en immobilier d'entreprise et de commerce).

Ce que nous faisons pour vous : qualifier votre projet, rechercher l'offre qui correspond le mieux à votre demande, vous donner un avis d'expert et un dossier qualifié pour faire sereinement votre choix, faciliter vos démarches. Membre du Réseau National **PRO-COMM**, spécialisé en immobilier d'entreprise et de commerces, nous sommes présents chaque année au Salon de la Franchise dans le cadre de notre activité de recherche d'implantations pour les enseignes. •

Immobilier commercial

INDEMNITÉ D'ÉVICTION : simplification de la procédure

Pour rappel, l'indemnité d'éviction est la somme que le bailleur doit verser à son locataire commerçant en cas de refus de renouvellement de son bail commercial.

L'indemnité d'éviction est de droit : elle comprend notamment la valeur du fonds de commerce, ou encore, les frais et droits de mutation.

À titre exceptionnel, le bailleur peut s'y soustraire s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du preneur, ou de l'état de délabrement manifeste des lieux, voire de leur caractère dangereux, les rendant impropres à toute occupation.

Il est fréquent, lorsque le bailleur entend faire jouer un motif exonérateur, que le locataire s'y oppose en justice pour obtenir le paiement de l'indemnité. Cette action doit être intentée dans un délai de deux ans.

La loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 est venue modifier la rédaction de ce texte. Désormais, l'action en fixation de l'indemnité d'éviction se trouve donc régie par la prescription biennale de l'article L. 145-60 du Code de commerce.

La règle est donc désormais clairement posée : le preneur à bail commercial qui a contesté dans le délai de deux ans, à compter de la date pour laquelle le congé a été donné, la validité du congé délivré par le bailleur, peut ultérieurement solliciter le paiement d'une indemnité d'éviction sans se voir opposer la prescription de l'article L. 145-9 du code de commerce.

Ainsi, le délai de deux ans laissé au bénéfice du preneur à bail pour exercer sa demande en paiement offre davantage de souplesse à ce dernier. En effet, la prescription est susceptible d'interruption ou de suspension. De fait, certains actes de la part de l'une ou l'autre des parties sont de nature à prolonger ce délai de deux ans. C'est notamment le cas de la saisine du tribunal par le locataire : le délai de deux ans n'est ainsi plus un délai absolu et immuable. •



BAIL COMMERCIAL

Indemnité d'éviction : et si un locataire évincé et indemnisé ne se réinstalle pas...



Lorsqu'il décide de ne pas renouveler le bail commercial d'un locataire, un bailleur peut être condamné en justice à payer diverses indemnités pour « couvrir » les frais de réinstallation de l'intéressé dans de nouveaux locaux. Il y a du nouveau à ce sujet !

En pratique, selon les cas, un locataire ainsi évincé peut d'abord prétendre à une indemnité dite de déplacement (ou de transfert) ou bien une indemnité dite de remplacement (en cas de fonds non transférable). Pour sa réinstallation, le locataire peut aussi prétendre à des indemnités accessoires, notamment de remploi, de déménagement, et de trouble commercial. L'indemnité de remploi correspondant aux frais et/ou droits que le locataire aura à payer pour un fonds de même valeur (ou un droit au bail équivalent). L'indemnité pour trouble commercial couvrira la perte subie pendant sa période de déménagement/réinstallation.

À retenir : un bailleur, à la suite de l'arrêt d'appel, devenu irrévocable (définitif) règle les sommes dues au locataire évincé. Puis, en raison de la non-réinstallation de l'intéressé, le bailleur décide de l'assigner en répétition (remboursement) des indemnités de remploi, pour trouble commercial et pour frais de déménagement. Pour contester la demande, le locataire n'hésite pas alors à opposer le principe de l'autorité de la chose jugée. Par un arrêt de principe, la Cour de cassation vient d'écarter cette thèse et approuver la condamnation du locataire.

À défaut de réinstallation du locataire évincé, une restitution des sommes versées est donc possible. S'il paye des indemnités accessoires au titre de la réinstallation d'un locataire, un bailleur peut donc ensuite réclamer leur remboursement en exerçant l'action en restitution de l'indu, régie par les articles 1302 et suivants du Code civil. Un bailleur peut ainsi faire condamner un locataire à restituer les sommes perçues s'il prouve que, postérieurement à une décision définitive ayant alloué les indemnités, l'intéressé ne s'est pas réinstallé. •



IMMOBILIER DE BUREAUX

Forte baisse des transactions au 1^{er} trimestre 2019

L'immobilier de bureaux en Ile-de-France affiche un recul respectif de 23 et 22% sur un an. Le taux de vacance demeure bas, favorisant la hausse des loyers. Selon Immostat, les loyers ont enregistré, en moyenne du Grand Paris et sur un an, une hausse de :

- **7% pour les bureaux de seconde main, à 386 €/m²/an HT HC ;**
- **4% pour les bureaux neufs ou restructurés, à 396 €/m²/an HT HC.**

Au-delà de ces moyennes locatives, de grandes disparités existent, dans le quartier des affaires parisien, les loyers de seconde main affichent des niveaux record de l'ordre de 620 €/m²/an HT HC, reflétant une offre faible. Une tendance inverse en première couronne où ces valeurs de seconde main se replient de 4 à 8% selon les secteurs en fonction de l'offre et de la demande.

Et demain ?

Les principaux moteurs des demandes vont porter sur la transformation des usages et de la révolution digitale, la prolongation du développement du coworking, la recherche d'économies via des consolidations de site, l'obsolescence de certains immeubles franciliens et l'éclosion de nouveaux territoires tertiaires en relation avec le projet du Grand Paris Express.

RENÉGOCIER SON PRÊT

IMMOBILIER : POURQUOI C'EST LE BON MOMENT ?

Les taux d'intérêt atteignent un plancher, un quasi-plus bas historique. À fin mars, on obtenait en moyenne 1,39% (hors assurance et toutes durées confondues) selon les données de l'observatoire CSA / Crédit Logement. Et selon les périodes, on a des taux historiquement bas : 1,15% sur 15 ans, 1,32% sur 20 ans et 1,55% sur 25 ans. Aujourd'hui, emprunter sur 25 ans vous coûte moins cher qu'emprunter sur 15 ans fin 2015. Et un bon profil peut même obtenir des taux incroyables, comme du 0,6% sur 15 ans ou du 0,85% sur 20 ans.

Les banques voient ainsi de nouveau affluer les demandes de renégociation de prêt de leurs clients. Les dossiers ont fait un bond de 25% au premier trimestre 2019.

Mais attention ce n'est pas intéressant pour tout le monde. Si vous voulez faire racheter votre prêt par une autre banque il faut que l'écart de taux soit au minimum de 0,8 à 1 point, sinon cela risque de ne pas couvrir les frais de remboursement anticipé. Ensuite il faut le faire assez tôt, généralement dans les 5 à 6 premières années de votre prêt. Parce que c'est au début d'un prêt que vous remboursez les intérêts (jusqu'à 50% de la mensualité les deux premières années pour les crédits sur 20 ans).

Le mauvais rendement d'un actif immobilier n'est pas considéré comme un « vice caché » par les tribunaux

Définition : un vice caché est un défaut d'une chose tel qu'il la rend impropre à l'usage auquel elle est destinée, ou qui diminue tellement cet usage que l'acquéreur ne l'aurait pas achetée ou l'aurait achetée à moindre prix s'il en avait eu connaissance.

Le vendeur est tenu de délivrer des produits exempts de vices cachés et, à défaut, doit garantir l'acheteur de ces défauts non apparents (art. 1641 du Code civil). L'acquéreur doit de son côté prouver qu'il n'aurait pas acheté s'il avait su ou qu'il aurait offert un prix inférieur. Si le vice est reconnu, il peut obtenir l'annulation de la vente ou une indemnisation. Un vice caché ne peut donc pas être lié à l'usage fait par son acquéreur, explique la Cour de cassation.

Cas pratique : Il s'agissait d'un achat immobilier réalisé par un acheteur qui entendait faire ainsi un placement locatif et avait rapidement découvert que l'affaire n'était pas aussi rentable que prévu. Le turnover des locataires, notamment, affectait la rentabilité en alourdissant les dépenses. Mais pour les juges, le vendeur ne peut et ne doit que garantir le potentiel de ce qu'il vend, en l'espèce le potentiel technique de rendement, et non garantir ce qui était espéré par l'acquéreur.

Les tribunaux ont donc considéré que le vendeur ne peut pas en garantir la rentabilité économique du bien vendu puisqu'il n'a plus la maîtrise sur l'utilisation, l'exploitation ou la gestion après la vente. Le seul fait de ne pas retirer le profit escompté n'est pas la preuve d'un défaut, a conclu la Cour. Une rentabilité avait cependant été annoncée, selon l'acquéreur, mais cet argument a été jugé insuffisant par la Cour. •



Actualité immobilière

Seine & Cité : dernières transactions

• Seine & Cité vient d'installer au **29, rue des Gravilliers à Paris III^e**, l'enseigne **TITLEE**, créateur de bijoux haute fantaisie, entièrement fabriqués à la main en France.

Au **41, rue Coquillière à Paris I^{er}**, le fonds de commerce de petite restauration a été repris par l'enseigne **L'ENVERS**

Au **49, rue Saint Roch à Paris I^{er}**, les 123 m² de bureaux ont été loués à la société **LEHOUX PHILY SAMAHA**, agence d'architectes.

Au **5, boulevard Bourdon à Paris IV^e**, les locaux commerciaux d'une surface de 245 m² ont été vendus à la société **JANUS MEDIUS** afin d'y installer leurs nouveaux bureaux.



Au **16, rue Darcet à Paris XVII^e**, ces bureaux de 161 m² + une cour privative de 126 m² ont été loués à la société **SAURET CONSULTANT**, spécialisée dans le domaine de conseil en publicité, la communication corporate et relations publiques : presse et social média, accompagnement digital. •••

Urbanisme

GRAND PARIS EXPRESS : ambitions et projets résidentiels

Du 3 mai au 13 juillet 2019 à Versailles, le pavillon « Horizon 2030 » exposera l'ambition et les projets du Grand Paris Express en matière d'architecture, de paysage, de design, de culture et d'urbanisme. Pour la première fois, le public pourra découvrir une centaine de maquettes présentant les 68 gares du nouveau métro.

Le chantier exceptionnel du Grand Paris, évalué à plus de 35 Mds d'euros a bien débuté. Les travaux battent leur plein sur le premier tronçon, la ligne 15 sud (Pont de Sèvres – Noisy-Champs) où dix tunneliers creuseront les 33 km de ligne jusqu'en 2024, date de la première mise en service. Ce réseau permettra la désaturation des axes de transports métro/RER qui convergent vers la capitale. 68 nouvelles gares et autant de quartiers vont émerger en proche banlieue et redessiner la plaque parisienne dans une zone dense délimitée par l'A86. La fluidité des transports va modifier considérablement les contours de l'habitat et des bassins d'emploi. Les projets déjà en cours autour des futures gares esquissent l'ampleur du phénomène. 250 000 logements supplémentaires devraient voir le jour. À l'horizon 2030, 19 des 68 nouvelles gares formeront des grands hubs de transport, reliant gares TGV, aéroports ou lignes ferroviaires. Saint-Denis-Pleyel, Val-de-Fontenay, Noisy-Champs, Le Bourget RER ou Versailles-Chantiers en sont les exemples les plus emblématiques. Ces nouveaux pôles multimodaux vont permettre d'optimiser les ressources des territoires tout en réduisant les temps de déplacement entre habitat et bassins d'emploi. C'est là l'enjeu principal de ce grand projet urbain. Onze quartiers cumuleront la moitié des emplois de ce nouveau tissu économique. Situés majoritairement au nord d'une diagonale allant de Sèvres à Roissy, ils intégreront des pôles denses le long de la branche nord de la ligne 14 et le long de la ligne 15 ouest. En 2030, l'Île-de-France devrait compter 12,8 millions d'habitants, soit 672 000 de plus qu'en 2017 (+ 5,5 %).



Location meublée

Le bail « mobilité » rencontre un fort succès

Depuis sa mise en place fin novembre 2018 dans le cadre de la loi ELAN, véritable reconnaissance de la mobilité, ce nouveau type de contrat de location meublée s'adapte à la demande et aux besoins des étudiants et professionnels en leur permettant de signer un bail pour un séjour allant de 1 à 10 mois. Le bail mobilité permet aux propriétaires bailleurs de louer leur bien meublé sur des périodes plus courtes en profitant des avantages de la location meublée traditionnelle, tout en s'affranchissant des

contraintes de la location meublée touristique aujourd'hui beaucoup plus sanctionnée et compliquée à mettre en place.

Le premier trimestre 2019 illustre le succès rencontré par ce nouveau bail adapté aux besoins des locataires en mobilité qui ont besoin d'un hébergement temporaire puisqu'il représente 30% des baux signés depuis le début de l'année. Soit 50% d'étudiants, 60% de studios, 56% de séjours de 4 à 7 mois et 42% d'européens.

Avec un montant au m² de 37,97€ contre 37,38€ sur la même période en 2018, les loyers mensuels parisiens des locations meublées ont augmenté de 1,6% en 2019. •