



**Arthurimmo**  
.com LE RESEAU NATIONAL  
IMMOBILIER 100% EXPERT

# Newsletter

Votre information immobilière

Mars 2021



## Un nouveau prolongement de la trêve hivernale

Pour l'année 2021, la trêve hivernale s'étendra jusqu'au 31 mai.

Suite à la crise sanitaire, la durée de la trêve hivernale a été à nouveau prolongée. Au lieu de prendre fin au 31 mars, une ordonnance du 10 février la reporte au 31 mai 2021.

Ainsi, jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2021, il ne sera pas possible d'obtenir le concours de la force publique pour procéder à une expulsion à la suite d'un jugement rendu. Cette mesure a été prise afin de protéger les locataires qui peuvent avoir de grandes difficultés dans le contexte actuel à se reloger.

**A noter :** Pendant la trêve hivernale, les propriétaires-bailleurs conservent la possibilité d'entamer des démarches pour obtenir une décision d'expulsion du locataire, même si l'exécution ne pourra pas être immédiate.

En parallèle, afin que le bailleur ne soit pas défavorisé, le texte prévoit un droit à indemnité. Le propriétaire détenant une décision judiciaire d'expulsion, dont l'exécution est reportée, peut demander réparation à l'Etat du préjudice subi sur la période du 1<sup>er</sup> avril jusqu'à l'expulsion effective.

Source

Ordonnance n°2021-141 du 10 février 2021 relative au prolongement de la trêve hivernale



ENCADREMENT DES LOYERS

## Encadrement des loyers :

### de nouvelles villes prochainement concernées

Le 23 novembre 2020 était le dernier jour permettant aux agglomérations de déposer leur dossier de candidature pour le dispositif d'encadrement des loyers. Plusieurs villes se sont portées candidates, dont Lyon, Bordeaux, Grenoble et Montpellier.

Rappel : Le dispositif expérimental d'encadrement des loyers est applicable jusqu'au 23 novembre 2023.

Pour l'application du dispositif, une fois les dossiers étudiés, deux textes doivent être publiés :

- Un décret pour fixer le périmètre concerné,
- Un arrêté préfectoral annuel pour préciser les modalités d'application, principalement les loyers de références trouvant à s'appliquer.

L'Etat a 4 mois pour donner suite aux demandes de participation à l'expérimentation. Il convient ensuite de déterminer précisément les zones concernées pour la publication des textes.

Certains territoires candidats ont déjà vu leur décret publié. C'est le cas du territoire de l'établissement public territorial Plaine Commune (au nord de Paris, en Seine-Saint-Denis), qui a donc vu sa demande acceptée pour l'application de l'encadrement, sur l'ensemble de son territoire (les 9 villes le composant). Sa demande avait été formulée le 16 mai 2019.

Un arrêté a été rendu par le tribunal judiciaire concernant l'application de l'encadrement des loyers en vigueur à Paris. Le bailleur, qui n'avait pas respecté le loyer de référence majoré, s'est vu contraint de rembourser au locataire les sommes dépassant le plafond et a été condamné par la préfecture au paiement d'une amende administrative.

A noter : Il est donc important de rester vigilant, notamment dans les grandes villes, où les textes pourraient être publiés dans les mois à venir, avec une application immédiate concernant la signature des nouveaux baux.

Sources

Décret n°2020-1619 du 17 décembre 2020

Article 140 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018

TJ de Paris, 09/11/2020, n°11-20-006260

## CHIFFRES CLÉS

Indice coût de la construction 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 : **1765**

Indice de référence des loyers 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 : **130,52**

Taux crédit immobilier Fixe (20 ans) entre **0,68 et 1,02**

LE RESEAU NATIONAL IMMOBILIER  
**100% EXPERT**

Votre bien  
mérite  
notre expertise...