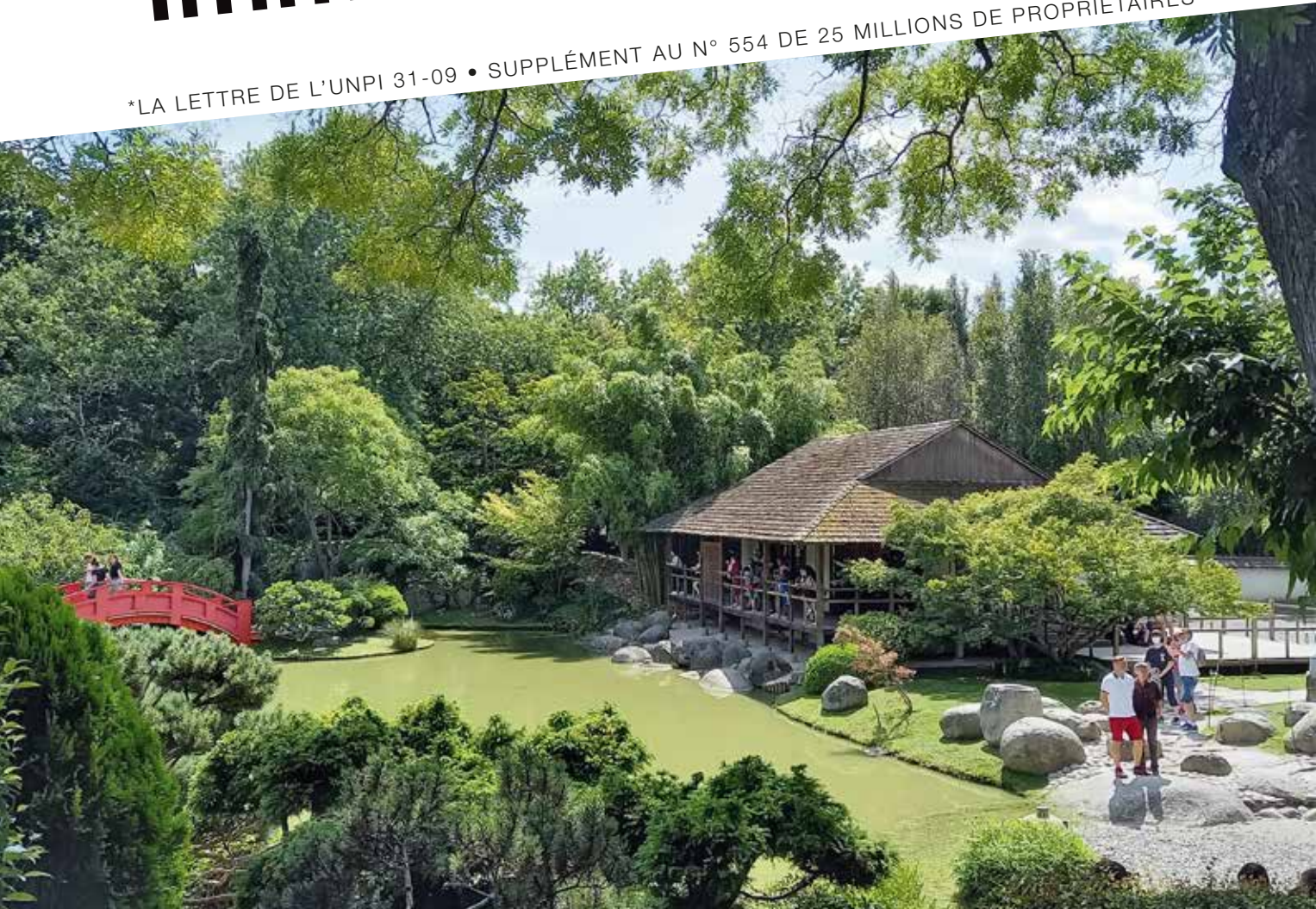


SEPTEMBRE 2021 - N° 122

L'ACTU

Immobilière et vous !*

*LA LETTRE DE L'UNPI 31-09 • SUPPLÉMENT AU N° 554 DE 25 MILLIONS DE PROPRIÉTAIRES



ÉCLAIRAGE

La garantie loyers impayés

..... p.5

CHRONIQUE JURIDIQUE

Annulation du PLUi-H de Toulouse
Métropole

..... p.6

VOS CONSULTANTS

Trombinoscope

..... p.8

PROPRIÉTAIRES, COPROPRIÉTAIRES

DES PROFESSIONNELS RÉPONDENT À VOS QUESTIONS !

21
OCT
2021



SALON

DE LA PROPRIÉTÉ
ET DE LA COPROPRIÉTÉ

15^{ÈME} ÉDITION - TOULOUSE

ENTRÉE LIBRE

5 ESPACES DE CONSULTATION



LOCATION



COPROPRIÉTÉ



TRAVAUX



HABITAT
SERVICES



FISCALITÉ
PATRIMOINE

TABLES RONDES

NOUVEAUTÉ !

Retrouvez-nous pour participer à 20 minutes d'information et d'échanges avec un professionnel du Salon sur un thème dédié !

Planning prochainement disponible sur www.unpi31.fr

JEU CONCOURS

De nombreux lots sont mis en jeu, offerts par l'association et les professionnels du Salon.

Règlement prochainement consultable sur www.unpi31.fr



13H-19H30

Report possible en vertu des
mesures sanitaires en vigueur



ESPACES VANEL

6^{ème} étage - ARCHE MARENGO
1 Allée J. Chaban-Delmas 31500 TOULOUSE



MÉTRO Ligne A,
Marengo SNCF



BUS : L8, 14, 23, 27

TRAIN : Gare SNCF
Toulouse Matabiau
PARKING



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
& COPROPRIÉTAIRES
depuis 1905



05 62 30 15 30 | www.unpi31.fr

SOMMAIRE

n° 122 - Septembre 2021

AGENDA 4

ÉCLAIRAGE 5

La garantie loyers impayés

CHRONIQUE JURIDIQUE 6

Coup de tonnerre dans le ciel
Métropolitain : l'annulation du
PLUi-H de Toulouse Métropole et ses
conséquences

TROMBINOSCOPE 8

Vos consultants

QUESTIONS RÉPONSES 11

Infractions d'urbanisme

NOS ANNONCEURS 13

PETITES ANNONCES DE VENTE 15

Editorial



J'espère que l'été vous aura été bénéfique et que cette rentrée automnale sera propice à la bonne réalisation de vos projets ou au moins à la bonne gestion de vos biens dans un contexte pandémique maîtrisé. Votre association de propriétaires et de copropriétaires se tient à votre disposition pour vous éclairer dans toutes les matières du droit et des techniques immobilières.

Dans cette lettre d'information, vous trouverez une analyse détaillée de l'annulation du PLUiH de Toulouse métropole. Approuvé en date du 11 avril 2019, ce document d'urbanisme avait été élaboré pour les 37 communes qui composent la métropole toulousaine selon les lois Grenelle II et ALUR.

Deux jugements du tribunal administratif des 30 mars et 20 mai 2021 ont annulé le document. Vous découvrirez pourquoi cette décision a été prise et quels en sont les effets ?

J'aurai plaisir à vous retrouver le 13 septembre prochain pour une Journée Portes Ouvertes en présentiel au cours de laquelle vous pourrez rencontrer différents spécialistes notamment en droit des baux, droit de la copropriété et urbanisme/construction.

Jean-Jacques Germain
président CSPC-UNPI 31-09



Chambre Syndicale des Propriétaires et Copropriétaires de la Haute-Garonne et de l'Ariège
www.unpi31.fr - 05 62 30 15 30



Gérant : Jean-Jacques Germain - **Éditeur :** Presse et Conseils Immobiliers (PECI) - 63, rue Alsace-Lorraine - 31009 Toulouse Cedex 6 - SARL au capital de 11022,00 € - RCS : 1 999 B 876 - **Associé unique :** CSPC-UNPI 31-09 - **Rédactrice en chef :** Nadine Cazalbou - Tél. 05 62 30 15 36 - Fax : 05 62 30 15 32 - **Assistante de rédaction :** Céline Capayrou - La rédaction souligne sa totale indépendance à l'égard des annonceurs. **Service abonnements :** Cécile Stéphan - Tél. 05 62 30 15 34 - **Régie publicitaire interne :** Sylvie Mazzer - Tél. 05 62 30 15 39 - **Photographies :** PECI - Istock - **Mise en page et impression :** Imprimerie Ménard - 31670 Labège - **ISSN :** 2609-066X - **Tirage :** 4700 ex. - **Photo de Une :** Jardin japonais Compans Caffarelli - Toulouse



Nos évènements

JOURNÉE PORTES OUVERTES

En présentiel, dans nos locaux au 63 rue Alsace Lorraine à Toulouse

Lundi 13 septembre 2021 de 10h à 19h

SALON DE LA PROPRIÉTÉ ET DE LA COPROPRIÉTÉ

Votre association de propriétaires et de copropriétaires organise son prochain salon.

Jeudi 21 octobre de 13h à 19h30

N'hésitez pas à venir nous y retrouver nombreux. 5 espaces de consultations : location, copropriété, fiscalité patrimoine, travaux et habitat services. Des tables rondes et un jeu concours.

Lieu : *Espaces Vanel Arche Marengo à Toulouse*

RDV IMMOBILIER

Aides financières aux travaux en copropriété et solutions innovantes

Mercredi 8 septembre 2021 à 17h

Intervenants : *Rémi Gayrard conseiller à l'Espace Info Energie et William Bénéteau responsable Energie Marché d'Affaires GRDF.*

Lieu : *Salle du Sénéchal 17 rue de Rémusat à Toulouse*

Sur inscription : 05 62 30 15 30 ou sur www.unpi31.fr rubrique « Evénements »

Les nouvelles assemblées générales de copropriété : bilan et contentieux

Mercredi 6 octobre 2021 à 17h

Intervenants : *M^e François Axisa avocat et Xavier Martin juriste, administrateur de biens.*

Lieu : *Salle du Sénéchal 17 rue de Rémusat à Toulouse*

Sur inscription : 05 62 30 15 30 ou sur www.unpi31.fr rubrique « Evénements »

Permanences en Ariège

Une fois par mois sur rendez-vous avec un avocat, un notaire, un huissier de justice, en droit des baux, en droit de la copropriété et en fiscalité

Pour prendre rendez-vous, téléphonez au 05.62.30.15.30

	Vendredi 17 septembre De 10h à 12h	Vendredi 15 octobre De 10h à 12h
AVOCAT Droit des baux, droit de la copropriété	SCP Dedieu à Foix	SCP Dedieu à Foix
HUISSIER	M ^e Rioufol à Pamiers	M ^e Henriques-Cuq à Foix
NOTAIRE	M ^e Baby ou M ^e Padilla à Pamiers	M ^e Baby ou M ^e Padilla à Pamiers

La garantie loyers impayés

Les impayés de loyer demeurent marginaux mais cette éventualité effraie légitimement les bailleurs. Un propriétaire confronté à un défaut de paiement de son locataire se trouve souvent face à de grandes difficultés pour recouvrer les impayés. Le risque d'impayés peut toutefois être couvert par une assurance spécifique, la garantie des loyers impayés.



Entretien
avec

Marie-Laure Guillaumot

du Cabinet Saint Clerc, consultant UNPI 31-09

Constatez-vous une augmentation des impayés de loyers depuis le début de la crise sanitaire ?

Il est difficile d'affirmer qu'il y a eu une augmentation d'impayés de loyers car beaucoup ont trouvé une issue positive, notamment par le biais de procédure amiable ou encore par indulgence des propriétaires. Néanmoins, nous avons constaté que les ressources des ménages avaient été mis à l'épreuve durant cette période. En revanche nous avons constaté une recrudescence de « faux » dans les dossiers locataires et invitons les propriétaires à la prudence.

Les propriétaires ont-ils davantage tendance à se prémunir ?

L'incertitude économique générée par la crise du COVID-19 a représenté pour beaucoup de propriétaires bailleurs une réelle crainte : d'une part de voir leurs locataires en difficulté, notamment par une perte d'emploi ou un emploi partiel dégradant ainsi leurs revenus et d'autre part par la perte de leurs loyers qui représente parfois tout ou partie de leurs revenus ou qu'ils participent au remboursement d'un prêt. Ainsi, nous avons constaté un réel intérêt croissant pour la Garantie des Loyers Impayés.

Que leur apporte la garantie des loyers impayés ?

La garantie des loyers impayés apporte au propriétaire l'assurance de percevoir la totalité de ses loyers même

en cas de défaillance de son locataire et le décharge de la procédure liée à l'impayé de loyer qui peut se solder par une expulsion.

Comment est-elle mise en œuvre ?

Elle est mise en œuvre dès lors que le locataire cesse de payer son loyer, et l'indemnisation débute à l'issue du commandement de payer délivré par l'huissier et couvre l'intégralité des loyers impayés (parfois avec une franchise selon le contrat).

Les dégradations sont-elles couvertes ?

Selon le contrat choisi la dégradation immobilière peut être couverte effectivement, sur présentation d'un état des lieux de sortie contradictoire, reflétant les dégradations réalisées au cours du bail.

La protection juridique est-elle incluse ? est-elle efficace ?

La protection juridique, tout comme la dégradation immobilière peut être couverte selon le contrat choisi. Elle couvre les litiges dans le cadre du bail, sauf ceux déjà couverts par la garantie loyers impayés et la garantie dégradations immobilières. Elle apporte au propriétaire une assistance juridique lorsqu'elle est sollicitée par l'assuré et prend en charge les frais juridiques et de procédure. En cela elle est efficace.

Coup de tonnerre dans le ciel Métropolitain : l'annulation du PLUi-H de Toulouse Métropole et ses conséquences



M^e Nathalie Thibaud
avocat et consultant
UNPI 31-09

Le législateur depuis la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle II (loi portant engagement national pour l'environnement) a fortement incité les collectivités locales compétentes en matière de documents d'urbanisme à élaborer des Plans locaux d'urbanisme intercommunaux. La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) a renforcé cette incitation législative de manière à remplacer les documents d'urbanisme locaux (type POS ou PLU) existant sur les différentes communes de leur territoire par un document unique : le PLUi.

Le législateur a fait valoir la nécessité d'aborder les enjeux d'un territoire en matière de logements, d'économie, de mobilités etc...sur une échelle plus pertinente : celui d'une communauté de communes, d'une communauté d'agglomération ou encore celui d'une Métropole comme celle de Toulouse.

La Métropole Toulousaine ayant la compétence pour élaborer un PLUi a donc mis en œuvre ce document complexe à l'échelle des 37 communes membres qui la composent.

Par délibération en date du 9 avril 2015, le Conseil de la Métropole a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H). Le conseil de la Métropole a arrêté son projet de PLUi-H selon délibération du 3 octobre 2017.

Une enquête publique a été arrêtée par le président de Toulouse Métropole du 30 mars 2018 au 17 mai 2018.

Selon délibération en date du 11 avril 2019, le conseil de la Métropole a approuvé le PLUi H.

41 requêtes ont été déposées contre cette délibération devant le tribunal administratif de Toulouse.

Le PLUi-H de Toulouse Métropole approuvé le 11 avril 2019 a été annulé par deux jugements du Tribunal Administratif de Toulouse du 30 mars et 20 mai 2021 : le jugement du 30 mars a annulé la délibération du 11 avril 2019 et celui du 20 mai s'est prononcé sur les effets de l'annulation dans le temps.

Les juges du tribunal administratif qui ont rendu ces décisions de manière collégiale, ont été soumis à une pression certaine mais ont jugé ce PLUi comme ils doivent le faire : c'est-à-dire sous l'angle de la seule légalité.

Il s'agit d'un véritable coup de tonnerre qui a rejailli au niveau national. Le PLUi-H prévoyait de construire 7000 logements par an dont 35% de logements sociaux. Tous les promoteurs toulousains comptaient bien évidemment sur ce document d'urbanisme pour développer leurs projets.

De même les collectivités locales, en cours d'élaboration d'un PLUi, sont certainement depuis lors, très attentives au motif qui a conduit à l'annulation de ce document.

La Métropole a relevé appel de ces jugements devant la Cour administrative d'appel de Bordeaux et en a également sollicité leur sursis à exécution pour tenter d'obtenir la suspension de ces jugements.

Pourquoi ce document a-t-il été annulé ? : trop consommateur d'espaces naturels et agricoles

Le PLUi-H de Toulouse Métropole a été annulé en raison de l'insuffisance de son rapport de présentation. Le point 16 du jugement du 30 mars 2021 précise :

« 16. Eu égard à l'ensemble de ces éléments, le rapport de présentation ne peut pas être regardé comme justifiant correctement du bien-fondé de l'extrapolation réalisée pour les cinq années précédant l'approbation du PLUi-H ni, par conséquent, de la pertinence de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers présentée pour la période de dix ans précédant cette

approbation, laquelle repose sur des données significativement surévaluées par rapport à la réalité observée. Le document est donc effectivement entaché d'insuffisance, sur ce premier point, au regard des exigences issues de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme. »

Pour résumer, le tribunal a considéré que le PLUi-H était trop consommateur d'espaces naturels et agricoles. Or ces espaces depuis la loi Grenelle II et surtout la loi ALUR sont des espaces protégés dont la consommation doit être réduite drastiquement en vue d'ouverture éventuelle à l'urbanisation. A la décharge de la Métropole, les textes relatifs à la planification urbaine n'ont cessé de rendre plus complexe l'élaboration des PLU ou PLUi en ajoutant dans les documents composant un PLU ou un PLUi notamment dans le rapport de présentation, des études, diagnostics, etc....

Le rapport doit ainsi présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 années précédant la délibération arrêtant le projet de PLUi. C'est sur ce point précis que le tribunal a annulé le PLUi-H de Toulouse Métropole.

Il doit également justifier les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) qui est un autre document constituant un PLUi.

Les effets de cette annulation

Le principe lorsqu'un acte administratif est annulé, est celui d'une annulation rétroactive et d'une disparition de ce dernier de « l'ordonnancement juridique ». L'acte est censé n'avoir jamais existé.

Devant un tel effet, Toulouse Métropole a tenté d'obtenir du tribunal administratif une modulation des effets de cette annulation dans le temps en raison des inconvénients qualifiés d'excessifs attachés à l'annulation du PLUi-H pour la Métropole notamment en matière de production de logements sociaux.

Le tribunal n'y a pas fait droit.

Ainsi, selon le jugement du 20 mai 2021 : « l'annulation du PLUIH de Toulouse Métropole aura pour conséquence de remettre en vigueur les 30 plans locaux d'urbanisme et 7 plans d'occupation des sols immédiatement antérieurs. Il n'en résultera donc pas une situation de vide juridique et, pour les 30 communes concernées, les plans locaux d'urbanisme pourront faire l'objet des procédures de révision ou de modification qui se révéleraient nécessaires dans l'attente de l'approbation d'un nouveau document intercommunal. Il

est vrai qu'en application des dispositions de l'article L. 174-6 du code de l'urbanisme, les plans d'occupation des sols remis en vigueur dans les sept communes restantes ne demeureront applicables que pour une durée de deux ans, sans pouvoir faire l'objet d'évolutions, avant d'être remplacés par les règles nationales d'urbanisme si le nouveau PLUIH n'a pas pu être adopté dans l'intervalle. Il ressort toutefois des pièces du dossier que ces sept communes ne représentent que moins de 10 % de la superficie totale de la métropole et moins de 5 % de sa population. »

Aujourd'hui, les communes se retrouvent parfois avec des documents d'urbanisme « obsolètes » et plus précisément celles qui sont revenues à un POS (plan d'occupation des sols issu de la loi SRU de 2000). De tels documents ne sont pas adaptés à des projets de logements ambitieux.

A titre d'exemple, une commune comme Saint Jean, relativement importante, se trouve « freinée » dans le développement de son territoire en revenant au POS. D'autres au contraire, qui souhaitaient un développement mesuré de leur territoire, comme la commune de Brax, se trouvent « mise en danger » considérant que d'anciennes zones classées en zone agricole par le PLUi-H, sont de nouveau ouvertes à l'urbanisation.

De plus, les POS demeureront en vigueur mais seulement pendant deux ans. Ensuite, si la Cour administrative d'appel ne s'est pas prononcée dans ce délai, les communes passeront au RNU (règlement national d'urbanisme).

Le retour RNU signifierait le gel des constructions : c'est le degré « zéro » de l'urbanisation, en ce sens qu'il ne favorise pas du tout la constructibilité. Il a vocation à s'appliquer dans les communes qui ne disposent d'aucun document d'urbanisme.

En effet, le RNU impose une règle de constructibilité limitée. Il ne permet que les constructions dans « les parties actuellement urbanisées » de la commune au sens de l'article L111-3 du Code de l'urbanisme.

Pour les 30 communes qui sont revenues à leur PLU, la situation est sans doute moins impactante car elles ont la possibilité de mettre en œuvre « des procédures de révision ou de modification qui se révéleraient nécessaires dans l'attente de l'approbation d'un nouveau document intercommunal ».

Il est un fait certain : ces jugements ont un impact fort sur le développement de la Métropole.

Il y a derrière ces décisions des conséquences économiques non négligeables (la promotion immobilière notamment).

Les juges de la Cour administrative d'appel auront la lourde tâche d'infirmer ou confirmer les jugements de première instance.

VOS CONSULTANTS

Baux d'habitation / Baux commerciaux et professionnels / Gestion / Mandat / Transaction



Janine Redon
Administrateur de biens ER
Le 1^{er} mardi du mois de 14h à 16h30
sur RDV.



Valérie Redon-Rey
Avocat
Les jeudis de 13h30 à 17h sur RDV.



Valérie Terral-Prignon
Avocat
Les mercredis de 9h à 12h sur RDV.



Françoise Tournier-Salès
Juriste
Les lundis de 13h30 à 17h sans RDV.
Les mardis et jeudis de 13h30 à 17h
sur RDV.



Jean-Luc Valadié
Administrateur de biens
Le 3^{ème} vendredi du mois de 9h à 12h
sur RDV.

Avis d'huissiers de justice



En partenariat avec
la **Chambre des huissiers de justice
de la Haute-Garonne**
Mardis 2 fois par mois de 13h30 à 17h
sur RDV.

Relations avec les organismes d'aide au logement



Michel Fernandez
Attaché au ministère de l'équipement ER
Les 2^{ème} et 4^{ème} jeudis du mois de 14h30
à 17h sur RDV.

Droit de la copropriété



Mathieu Porée
Avocat
Le 4^{ème} vendredi du mois de 9h à 12h
sur RDV.



Florence Gracié-Dedieu
Avocat
Les mercredis de 14h à 16h sur RDV.



Xavier Martin
Juriste immobilier, administrateur de biens
Les 1^{er} et 3^{ème} mercredis du mois de 9h30
à 12h sur RDV.

Pratique de la copropriété



Michel Maillard
Syndic ER
Les 2^{ème} et 4^{ème} mardis du mois de 14h
à 17h sur RDV.

Analyse des comptes de copropriété



Jean-Yves Stephan
DU copropriété IEJUC
Le 4^{ème} mercredi du mois de 13h30 à
17h sur RDV.



En partenariat avec l'Union des
Syndicats de l'Immobilier
Le premier mardi du mois de 13h30 à
17h sur RDV.

Travaux / Diagnostics en copropriété



Olivier Menotti
Bureau d'étude
Le 1^{er} vendredi du mois de 10h à 12h
sur RDV.

Fiscalité



Isabelle Bastide
Avocat
Le 4^{ème} mercredi du mois de 14h30
à 17h sur RDV.



Josiane Bessière
Contrôleur des impôts ER
Les mardis et vendredis de 9h à 12h, les
15 premiers jours du mois sur RDV.



Jean-Yves Stéphan
Contrôleur des impôts ER
Les 3^{ème} et 4^{ème} vendredis et le 3^{ème}
mardi et du mois de 9h à 12h sur RDV.

Fiscalité patrimoniale Gestion de patrimoine



Thibaut Rueda
Ingénieur patrimonial
Le 2^{ème} lundi du mois de 13h30 à 17h
sur RDV.
Le 4^{ème} mardi du mois de 9h à 12h sur RDV.

Avis d'experts-comptables



Jacques Artis
Expert-comptable
Le 1^{er} jeudi du mois par alternance
de 14h à 17h sur RDV.



Barbara Beaudot
Conseillère en gestion patrimoniale
Le 3^{ème} jeudi du mois de 14h à 17h
sur RDV.



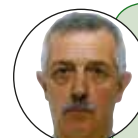
Claude Serieye
Expert-comptable
Le 1^{er} jeudi du mois par alternance
de 14h à 17h sur RDV.

Permanences en Ariège

Droit des baux - Droit de la copropriété - Fiscalité

Trois permanences mensuelles
Avocat : Cabinet Lafayette Avocats à Foix
Notaire : M^e Baby et M^e Padilla à Pamiers
Huissier de justice : M^e Henriques-Cuq et M^e Rioufol à Foix
Le vendredi 1 fois par mois de 10h à 12h sur RDV.

Financement - Rachat de crédit



Christian Fraisse
Ancien directeur régional dans le secteur
bancaire
Le 3^{ème} mardi du mois de 14h30 à 17h
sur RDV.

VOS CONSULTANTS

Avis notariaux



En partenariat avec la Chambre Interdépartementale des Notaires
Lundis 2 fois par mois de 14h à 17h sur RDV.

Évaluation immobilière



Ludovic Barrau
Expert en évaluation immobilière
Les 1^{er} et 3^{ème} jeudis du mois par alternance de 13h30 à 17h sur RDV.



Gérard Fons
Expert en évaluation immobilière
Les 1^{er} et 3^{ème} jeudis du mois par alternance de 13h30 à 17h sur RDV.



Jean-Yves Sadran
Expert en évaluation immobilière
Les 1^{er} et 3^{ème} jeudis du mois par alternance de 13h30 à 17h sur RDV.

Droit de la propriété



Stéphanie Macé
Avocat
Le 3^{ème} jeudi du mois de 14h à 17h sur RDV.

Droit des contrats : VEFA-CCMI-ENTREPRISE-ARCHITECTE



En partenariat avec l'Ordre des avocats
1^{er} mardi du mois de 14h à 17h

Avis du médiateur



Robert-François Rastoul
Médiateur
Le 1^{er} lundi du mois de 14h à 17h sur RDV.

Droit de la construction



Guy Terracol
Avocat honoraire
Le 2^{ème} lundi du mois de 14h à 17h sur RDV.



Valérie Terral-Prioton
Avocat
Le 4^{ème} lundi du mois de 14h à 17h sur RDV.

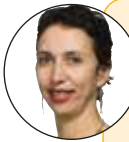
Architecture - Aménagement urbain



Fabien Pessant
Architecte DPLG
Le 1^{er} jeudi du mois de 14h20 à 17h sur RDV.



Michel Souviron
Architecte DESA
Le 3^{ème} jeudi du mois de 14h20 à 17h sur RDV.



Nathalie Thibaud
Avocat
Le 3^{ème} jeudi du mois de 14h à 17h sur RDV.

Avis de géomètre-expert



Thomas Cabanis
Géomètre - Expert
Le 1^{er} mercredi du mois de 13h30 à 17h sur RDV.



Olivier Saint Cric
Géomètre - Expert
Le 3^{ème} lundi du mois de 14h à 17h sur RDV.

Droit de l'urbanisme



En partenariat avec l'Ordre des avocats
Les 1^{er} et 3^{ème} mercredis du mois de 13h30 à 17h sur RDV.

Aides financières aux travaux d'économie d'énergie (isolation)



Bruno Cabanis
Professionnel RGE
Le 1^{er} mercredi du mois de 9h à 12h sur RDV.

Conseil Travaux gaz naturel

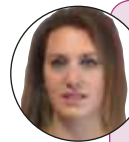


William Beneteau
Conseiller GRDF Copropriété
Le 2^{ème} mardi du mois de 9h à 12h sur RDV.



David Marseglia
Conseiller GRDF Particulier
Le 4^{ème} mardi du mois de 9h à 12h sur RDV.

Assurances



Marie-Laure Guillaumot
Courtier en assurances
Le 3^{ème} mardi du mois de 14h à 17h sur RDV.



Jean-Philippe Guiony
Agent général d'assurance
Le 2^{ème} lundi du mois de 14h à 17h sur RDV.



Cabinet Freschet
Expert d'assuré
Le 4^{ème} vendredi du mois de 10h à 12h sur RDV.

Pour un rendez-vous

Pour prendre rendez-vous contactez-nous au

05 62 30 15 30

ou présentez-vous à l'accueil

NOS HORAIRES D'OUVERTURE :

du lundi au mercredi
de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h,
le jeudi de 13h30 à 17h,
le vendredi de 9h à 12h30



Qui êtes-vous ?

Nous sommes une jeune structure, fondée depuis février 2019, en co-fondation avec M. Noyer Cédric et M. Bunuel Olivier. Nous avons décidé de créer la société « l'électricien », située sur la commune de Colomiers.

Votre évolution ...

Nous avons débuté il y a un peu plus de 2 ans à 1 personne, pour arriver aujourd'hui à 5 collaborateurs dont un jeune de 18 ans en contrat d'alternance, et depuis peu une personne en reconversion professionnelle, ce type de contrat et ce profil nous tiens à cœur, pour la formation de notre métier et la transmission de notre savoir-faire, mais aussi le relationnel avec les clients, le respect et propreté d'exécution des travaux. Tout en étant toujours dans la recherche de nouveaux collaborateurs.

Vos domaines d'activités ?

Comme notre nom l'indique, nous sommes spécialisés dans le domaine de l'électricité, nous intervenons pour le compte de particuliers et de professionnels, la rénovation d'installations électriques pour tous types de biens (appartement, maison, bureau...)

Nous réalisons des installations pour des maison neuves et locaux professionnels (bureau, cabinet médical, ...)

Votre spécialité ?

Depuis le début de notre activité, nous nous sommes spécialisés dans la mise en sécurité électrique avec des formations et diplômes sur la loi Alur qui vise à favoriser l'accès au logement, luttant contre la mise en location de logements inadaptés, et à promouvoir la construction par une réforme du droit de l'urbanisme. Nous proposons à nos clients des solutions simples et économiques, pour rendre un logement fiable et sécurisé pour le propriétaire et/ou le locataire.

Nous intervenons dans le centre-ville et hypercentre de Toulouse, mais aussi dans toute la région Occitanie.

Mais aussi

Nous travaillons en partenariat, avec la société EMB électronique qui nous permet d'étendre notre offre sur des activités telles que les systèmes d'alarme et la vidéosurveillance.

Vos clients

Nous travaillons directement avec le particulier, avec des syndic, architectes, constructeur...

L'avenir ?

Malgré la situation sanitaire actuelle, nous nous développons de manière croissante, alors souhaitons nous que cela perdure et plus encore.

Infractions d'urbanisme



M^e Nathalie Thibaud

Quels sont les moyens d'action des maires face aux infractions d'urbanisme ?

Les violations des règles applicables aux utilisations du sol peuvent être sanctionnées notamment par le juge pénal. Précisément le maire, en sa qualité d'officier de police judiciaire, peut intervenir en cas d'infractions prévues par le Code de l'urbanisme et visées à l'article L 480-1. Il peut ainsi se saisir de lui-même ou à l'initiative d'un tiers. Dans le cadre de ces missions, le maire agit en qualité d'agent de l'État, au nom et pour le compte de l'État.

Il a même ce qu'on appelle une compétence liée dès lors qu'il a connaissance d'une infraction (en ce sens CAA Lyon 19-11-1991 n°89LY014333). Cela signifie qu'il est tenu d'en dresser procès-verbal ou d'en faire dresser procès-verbal par « *les officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire* » (art L 480-1 précité).

L'inertie du maire peut engager la responsabilité pour faute de l'Etat. Dans une telle hypothèse, pour contraindre le maire à dresser procès-verbal, il est possible de saisir le juge des référés du tribunal administratif.

Les actes repréhensibles sont visés à l'article L 480-4 du Code de l'urbanisme qui sanctionne pénalement l'exécution de travaux sans permis, ou en méconnaissance du permis. En cas de violation des dispositions du règlement du PLU, les mêmes poursuites peuvent être engagées.

Lorsque l'infraction est visible depuis la voie publique,

le maire peut exercer son contrôle sans pénétrer sur la propriété privée du contrevenant et peut constater les infractions commises sans requérir l'accord du contrevenant.

L'exercice de ce droit de visite a été réaménagé par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN). Le législateur a modifié les dispositions relatives au droit de visite pour rendre ce dispositif conforme aux exigences de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme.

Les domiciles et les locaux comportant des parties à usage d'habitation ne peuvent ainsi être visités qu'en présence de l'occupant et avec son assentiment.

En cas de difficulté, l'article L 461-3 du Code de l'urbanisme prévoit des mesures spécifiques avec saisine du juge des libertés et de la détention. Ainsi, lorsque l'accès à un domicile ou à un local comprenant des parties à usage d'habitation est refusé, les visites peuvent être autorisées par ordonnance du juge des libertés et de la détention près le tribunal judiciaire compétent. Ce nouveau dispositif peut constituer un frein au constat d'infractions, le juge de la liberté et de la détention n'ordonnant pas automatiquement ce droit de visite, quand bien même il serait sollicité par le premier magistrat d'une collectivité locale.

Enfin, il faut rappeler que les constats d'infractions sont possibles pendant 6 ans après l'achèvement de la construction. Ensuite, la prescription joue son rôle.

Aides au logement et impayés



Michel Fernandez

Je perçois l'aide au logement de mon locataire en Tiers payant, à partir de quel seuil d'impayé je me dois d'avertir la CAF ? Quelle procédure ou formalité cela déclenche-t-il pour moi ?

Conformément à la réglementation en vigueur en matière d'impayés de loyer, le bailleur doit déclarer l'impayé à la CAF dès que son montant atteint une somme au moins égale à deux fois le montant du loyer toutes charges comprises.

- Si l'allocation logement est versée au locataire l'impayé doit être égal à deux fois le montant du loyer sans déduction de l'aide au logement ;
- Si l'allocation logement est versée au bailleur l'impayé doit être égal à deux quittances résiduelles, soit deux fois le montant du loyer charges comprises, déduction faite de l'aide au logement.

Le bailleur est tenu de signaler l'impayé par courrier dans un délai de deux mois suivant sa constitution en mentionnant :

- Nom, prénom, adresse, n° allocataire du locataire
- date de début de l'impayé
- mois correspondant aux impayés
- montant de l'impayé.

Dès qu'il y a constitution d'impayé, la CAF dispose de trois possibilités en fonction du montant de l'impayé et/ou de la situation socio-financière du locataire :

- 1 elle peut solliciter les deux parties (bailleur et locataire) pour la mise en place d'un plan d'apurement (durée maximale 7 ans, un seul avenant possible). Le locataire doit s'engager à régler un montant déterminé avec le bailleur en supplément de son loyer jusqu'à apurement de la dette. Ce plan devra être signé par les deux parties et adressé à la CAF.
 - si l'aide au logement est versée au bailleur, les délais de réception du plan sont de 6 mois.
 - si l'aide au logement est versée au locataire, les délais de réception du plan sont de 4 mois.

Le versement de l'aide au logement est maintenu dans l'attente de la réception du plan d'apurement. La CAF interrogera le bailleur tous les 6 mois afin de savoir si le plan est respecté.

- 2 la CAF peut solliciter le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL). Il appartiendra au locataire de prendre rendez-vous avec un travailleur social du Conseil départemental qui après examen de la situation pourra solliciter le FSL si le dossier rentre dans les critères du règlement intérieur. La décision du FSL devra être adressée à la CAF dans un délai de 3 à 6 mois.
- 3 Si l'impayé est inférieur à 100€, la CAF peut proposer un plan par défaut sur 36 mois après accord du bailleur et du locataire.

En cas d'échec des procédures, le versement de l'aide au logement est suspendu, toutefois si le locataire continue à payer son terme courant ou son demi-terme (si le locataire est en situation sociale difficile), le versement de l'aide au logement peut être maintenu pour une période de 6 mois à titre exceptionnel.

Dans le prochain numéro

Que signifie la mise en sécurité d'une installation électrique ?

NOS ANNONCEURS

N'hésitez pas à demander plusieurs devis
Signalez que vous êtes adhérent à l'UNPI 31-09

ÉVALUATION IMMOBILIÈRE



Expertise & Patrimoine

Évaluation immobilière dans le cadre de :

- Donation, partage, succession, indivision
- Déclaration fiscale, ISF, redressement
- Évaluation patrimoniale, constitution SCI
- Acquisition, vente, obtention de prêt
- Liquidation de communauté
- Expropriation, Éviction

05 61 62 75 84 - Port. 06 21 61 80 38
3, rue du Périgord - 31000 TOULOUSE

EXPERTISE COMPTABLE



INVESTISSEURS IMMOBILIERS

1 APPLI + 1 CONSEILLER
POUR FACILITER LA GESTION
DE VOTRE ACTIVITÉ !

A PARTIR DE
35€
TTC/MOIS

MA GESTION
BY CERRANCE

L'EXPERTISE COMPTABLE
NOUVELLE GÉNÉRATION
www.magestion.bycerance.fr

TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS ET IMMEUBLES



vitellin
Bâtisseur de votre confort

Vitellin est un spécialiste de l'isolation et de la ventilation. Quelle que soit la nature de votre bâtiment, nous améliorons le confort de vos lieux de vie et vous permettons de mieux contrôler la qualité de l'air intérieur en vous proposant la solution la plus adaptée à vos contraintes et à vos exigences.



ISOLATION
THERMIQUE



ISOLATION
ACOUSTIQUE



RENOUVELLEMENT
DE L'AIR



CALORIFUGEAGE

www.vitellin.fr

☎ 05 32 74 05 75
✉ contact@vitellin.fr

11 allée Paul Harris
31200 TOULOUSE



GESTION LOCATIVE



ARROYO IMMOBILIER

Gestion - Location - Vente

Optimisez votre gestion locative :

- Garantie des loyers
- Interlocuteur unique
- Prise en charge totale

231 route de Narbonne 31400 TOULOUSE
Tél. : 05 61 52 35 86 - arroyoimmobilier@wanadoo.fr

30 ANS D'EXPÉRIENCE



DIAGNOSTICS



Antéo
expertises
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

TOUS LES DIAGNOSTICS
AVANT LOCATION OU VENTE
(DPE, termite, amiante, plomb, gaz, électricité...)

**POUR PRENDRE
RENDEZ-VOUS :**
05 61 55 26 13
www.anteoexpertises.com



TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS ET IMMEUBLES

**HUMIDITE - MOISSISSURES
SALPETRES - MURS HUMIDES
INFILTRATIONS - ODEURS**

MURPROTEC®
Traitements définitifs contre l'humidité

Diagnostic gratuit 05.62.20.74.80
MURPROTEC MIDI-PYRENEES 42 Boulevard de Joffrey 31600 Muret www.murprotec.fr

EUROSECURITE
Serrures - Alarmes - Coffres-forts - Portes blindées

POINT FORT FICHET

**PROTÉGEZ VOUS
AVANT QU'IL NE SOIT TROP TARD !**

SERRURES, PORTES BLINDÉES, ALARMES, COFFRES-FORTS,
PORTES DE GARAGE, FENÊTRES SÉCURISÉES, VOILETS ROULANTS

CODE REDUCTION ADHÉRENTS: UNPI 31/09

173, rue Henri-Desbals • 31100 Toulouse • Tél. : 05 61 40 11 49
E-mail : info@eurosecurite.com • Web : www.eurosecurite.com

L'Electricien

L'Entreprise d'Electricité Générale

Dépannage, Installation Neuve & Rénovation ...
Spécialiste de mise en sécurité électrique de logement – Loi Alur
Spécialisé dans les interventions en centre ville

☎ 05.36.09.06.95
✉ secretariat@electricien31.sarl

Devis gratuit
Remise commerciale
pour les adhérents

CCPE
OVALIE BAT

**NEUF
et
RÉNOVATION**

MAÇONNERIE • ENDUITS DE FAÇADE • ISOLATION • CHARPENTE
COUVERTURE TUILES • ZINC • ALU • CARRELAGE • PLACO

NOS ÉQUIPES À VOTRE DISPOSITION

www.ccpe.pro

Contact@ccpe.pro 05.62.48.40.28
5 rue Boudeville, ZI Thibaud, 31000 Toulouse

QUALIBAT

EXPERT DÉSINFECTION

cimex+
traitement des punaises de lit

**VOTRE PARTENAIRE POUR LE
TRAITEMENT DES PUNAISES DE LIT**

- ✓ Détection canine et diagnostic
- ✓ Traitements ciblés et éco-responsables base vapeur sèche
- ✓ Traitements mobiliers / linges par voie aérienne ou cryogénie
- ✓ Méthode globale non intrusive pour l'occupant

"Occitanie et Nouvelle-Aquitaine"

Tél. : **06 42 31 52 45** • Mail : cimexfr@gmail.com
REJOIGNEZ NOUS SUR : www.cimexplus.fr

Sarl Cimex+ / RCS 84120972900018 / APE 8121Z

PETITES ANNONCES

de vente

SERVICE RÉSERVÉ AUX PARTICULIERS ADHÉRENTS UNPI 31/09

PETITES ANNONCES PUBLIÉES SOUS LA RESPONSABILITÉ DES ADHÉRENTS UNPI 31-09

Vend Toulouse 7 Deniers, T3 47 m², 5^{ème} étg, ascenseur, refait à neuf, balcon, cave, chauff. gaz collectif, dans copro de 136 lots (moyenne annuelle quote-part de charges 1200€ chauff. inclus) – DPE : C – 135 000 € - 06 24 62 36 46

Vend Toulouse Jolimont, studio 22 m², angle av. Pompidou et rue B Ortet. 2° étg, très bon état, kitchenette, chauff. électrique, interphone, copro de 135 lots (moyenne annuelle quote-part de charges 580€) – DPE : E – 95 000 € - 06 07 86 94 03

Vend Levisnac 31530, 150 m², rdc 110m² (ancien restaurant), terrasse, habitation étg. 40m², cœur village, prox base loisir Bouconne.
DPE : D - 142 000 € - 06 70 67 62 22

Vend Levernac 31530, immeuble 4 logements 160m² environ. 3 studios rénovés loués, T2 bis en fin de rénovation. Rapport 6%. DPE : en cours – 220 000 € – 06 70 67 62 22

Vend Balma Vidailhan T3 62 m², loué. Lumineux, terrasse 12m², 2 places parking. Dans copro de 39 lots (moyenne annuelle quote-part de charges 1000€). DPE : B - 245 000 - 06 09 89 01 11

Vend Toulouse Jean Rieux T4 traversant 83,41m² + loggia dans résidence fermée 3^{ème} étg. Vue Pyrénées. Ascenseur, cellier, parking, salle d'eau, double vitrage, volets roulants, climatisation, placards. Dans copro de 148 lots (51 appartements + celliers +garages). Moyenne annuelle quote-part de charges 2670€ (chauf. collect. et eau chaude inclus). DPE : D - 310000€ - 06 20 44 31 34

Vend Carcassonne propriété avec parc, piscine, chbres
d'hôtes, gîtes, 650m² habitable, TB état DPE : D – 750 000€
- 06 84 69 31 15

Vend Cabestany (66), terrain viabilisé 1092m², plein centre - 310 000 € - 05 61 11 24 74

Vend Colomiers, T3 60m² plein centre, 2 balcons, 1 parking, 1 cave, parfait état, construction 2003. Dans copro de 65 lots (moyenne annuelle quote-part de charges 1290€).
DPE : C – 169 000 € - 06 43 93 54 70

Vend Gaillac (81) maison de ville fin 19^{ème}, style néo-clas-sique, T10 350 m², 1^{er} et 2^{ème} étg. exploités en chambre d'hôte, 4 chbre, 4 WC, 4 SdE, 2 salons, salle à manger, cuisine moderne, vestibule d'apparat, jardin d'hiver. Local pro 200 m², WC, douche, cuisine, bureau, garage, chauf. garage. Jardin 700 m² clôt. sans vis à vis - DPE : C - 650 000 € 06 09 77 86 03

Vend Toulouse Rangueil T2 48m² dans copro de 161 lots
(moyenne annuelle quote-part de charges : 917€), 2^e étg.,
chauf. gaz indiv., cuisine séparée à aménager, double vitrage,
balcon, cellier. Prévoir rafraîchissement. DPE : E - 139 000 €
- 06 45 69 11 29

Vend Ramonville T2 51 m² dans copro de 21 lots (moyenne annuelle quote-part de charges : 1100€), balcon 10m², 2^{ème} étg., place parking privative, exposition cour SUD/SO, construction 2009, très bel emplacement. Loué 660€ CC/DPE: C – 172 000 € - 06 48 81 56 75

Vend Soulan chalet 200 m², 3 chbres, 2 sdb, poêle. Construc-
tion pierre de parement, vue panoramique Pyrénées - DPE :
D - 350 000 € - 06 09 48 48 45

Vend Toulouse Rangueil Pech David T2 44 m², 1^{er} étg. très calme sans vis-à-vis, balcon, cuisine américaine équipée, chbre 13m², remis à neuf, place parking (parking clos), cave, garage à vélo. Dans copro de 100 lots (moyenne annuelle quote-part de charges 2000 € chauff. collect. et eau chaude)
-DPE : C - 145 000 € - 05 61 55 10 99 / 06 83 29 88 07

Rédigez votre petite annonce de vente
Offre limitée à 3 parutions • Texte de 135 caractères au maximum

[illegible]

Lettre DPE Tél:

Bien soumis au statut de la copropriété: ☐ OUI ☐ NON

Si OUI, nombre de lots:

Montant moyen annuel de la quote-part des charges:
(budget prévisionnel)

Syndicat placé sous administration provisoire: ☐ OUI ☐ NON

Plan de sauvegarde: ☐ OUI ☐ NON

Nom N° Adhérent

Adresse

Déposez le texte de votre annonce à l'accueil de l'association ou adressez-le à
UNPI 31-09, 63 rue Alsace Lorraine 31000 Toulouse ou par mail à contact@unpi31.fr

Pour une parution dans un numéro «n», adressez votre annonce pour le 10 du mois précédent
Merci de nous informer de la nécessité de supprimer l'annonce



SALON DE L'IMMOBILIER TOULOUSE • OCCITANIE MEETT, NOUVEAU PARC DES EXPOSITIONS

ACHETER, CONSTRUIRE, AGRANDIR, FINANCER, ÉPARGNER...



01-03
OCT.
2021

NOUVEAU PARC

10h-19h

Vendredi : 10h-21h

Parc des expositions
de Toulouse - MEETT

INVITATION
GRATUITE*

SALON & CONFÉRENCES

CODE INVITATION :
UNPI

+ SIMPLE + RAPIDE demandez votre invitation
sur www.salons-immobilier.com/toulouse

OU présentez-vous à l'entrée du salon munis
de ce coupon pour obtenir votre entrée.

*Ceci n'est pas un titre d'accès. Vos invitations sont à télécharger sur www.salons-immobilier.com/toulouse ou à retirer aux entrées du Salon de l'Immobilier de Toulouse octobre 2021. COMEXPOSIUM, 70 avenue du Général de Gaulle - 92058 Paris La Défense cedex - France - S.A.S. au capital de 60 000 000 € - 316 780 519 RCS NANTERRE - N°TVA FR 74 316 780 519.



Toutes les mesures seront prises pour assurer votre sécurité et répondre aux normes sanitaires des événements.

Retrouvez toutes les informations sur :
<https://www.salons-immobilier.com/paris/Infos-sanitaires>

Suivez-nous :



@LesSalonsImmo #SalonImmoToulouse

