

### ACTUALITÉ

Page 2

#### ■ En bref

Page 4

#### ■ Le rendez-vous du patrimoine

Annabelle Pando

**Encadrement des loyers : le bras de fer se poursuit**

### DOCTRINE

Page 7

#### ■ Entreprises en difficulté

Georges Teboul

**Entreprises en difficulté : quelles sont les conséquences de la loi PACTE ?**

### JURISPRUDENCE

Page 10

#### ■ Procédure civile

Marc Richevaux

**Conditions pour l'appel du jugement du tribunal d'instance en matière de surendettement (Cass. 2<sup>e</sup> civ., 6 juin 2019)**

### CULTURE

Page 15

#### ■ Bibliophilie

Bertrand Galimard Flavigny

**Les mémoires d'un bibliophile (LII)**

## ACTUALITÉ

### Le rendez-vous du patrimoine

#### Encadrement des loyers : le bras de fer se poursuit <sup>146x0</sup>

Annabelle PANDO

Alors que l'encadrement des loyers des baux d'habitation prévu par la loi ALUR a été validé *a posteriori* par le Conseil d'État, le dispositif prévu par la loi ELAN est entré en vigueur à Paris à raison des baux signés à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2019. L'UNPI entend à nouveau contester le texte en justice.

Le bras de fer entre la Ville de Paris et les propriétaires bailleurs de logements vides ou meublés, pourrait connaître un nouveau rebondissement autour du nouveau dispositif d'encadrement des loyers issu de la loi ELAN. Ses détracteurs s'alarment d'une baisse de revenus propre à décourager les investisseurs immobiliers, voire à les inciter à affecter leurs biens à des locations de courte durée.

#### ■ Le précédent de la loi ALUR

Un premier dispositif avait été adopté en 2014 par la loi ALUR (L. n° 2014-366, 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové : JORF n° 0072, 26 mars 2014) et appliqué à Paris entre 2015 et 2017.

Selon l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP), la mesure a atteint l'objectif recherché par les pouvoirs publics puisqu'elle aurait permis de stabiliser les prix, lesquels avaient connu une hausse continue de 50 % de 2005 à 2015.

Ce bilan ne fait pas l'unanimité. Selon l'Observatoire des loyers du marché locatif privé Clameur, les loyers de marché avaient déjà commencé leur baisse en mai 2015 dans toute la France, et en particulier à Paris (- 2 %). Ainsi, s'agissant de l'indice des loyers de marchés annuel de Clameur, entre 2014 et 2015, il a varié de - 0,5 % en France et de - 1,3 % à Paris.

L'expérience avait été écourtée par l'annulation des arrêtés préfectoraux par le tribunal administratif à Paris (TA Paris, 28 nov. 2017, n°s 1511828, 1513696, 1514241, 1612832, 1711728) comme à Lille (TA Lille, 17 oct. 2017, n° 1610304). La cour administrative d'appel de Paris a confirmé l'annulation des trois arrêtés parisiens (CAA de PARIS, 3<sup>e</sup> ch., 26 juin 2018, 17PA03805, 17PA03808, 18PA00339, 18PA00340). Et la cour administrative d'appel de Douai (CAA Douai, 2<sup>e</sup> ch., 3 juill. 2018, n° 17DA02260) avait rejeté la demande du ministre de surseoir à l'annulation de l'arrêté lillois.

KIOSQUE  
Lextenso

Votre revue OFFERTE  
sur tous vos écrans

Suite en p. 4

Édition quotidienne des Journaux Judiciaires Associés

petites-affiches.com

Petites **a**ffiches

annonces@petites-affiches.com  
Tour Montparnasse 33, avenue du Maine - 75015 Paris  
Tél. : 01 42 61 56 14

gazettedupalais.com

 Gazette du Palais

annonceslegales@gazette-du-palais.com  
12, place Dauphine - 75001 Paris  
Tél. : 01 44 32 01 50

le-quotidien-juridique.com

Le  
Quotidien  
Juridique

annonces@le-quotidien-juridique.com  
12, rue de la Chaussée d'Antin - 75009 Paris  
Tél. : 01 49 49 06 49

lalo.com

La Loi  
ARCHIVES COMMERCIALES DE LA FRANCE

loiannonce@lalo.com  
Tour Montparnasse 33, avenue du Maine - 75015 Paris  
Tél. : 01 42 34 52 34