

LÉGISLATION

La servitude de tour d'échelle :
quand le droit de réparer chez soi
passe par le terrain du voisin

HABITAT

Le bruit,
ennemi public
numéro 1

COPROPRIÉTÉ

La mise en concurrence
du syndic : entre principe
louable et impact limité

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 33 24
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS
ÉDITION
Bordeaux

et vous

Numéro 599 | Octobre 2025 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728



NOTRE DOSSIER

PROMOTION IMMOBILIÈRE DURABLE

**INTÉGRER L'ÉCOLOGIE ET L'INNOVATION
DANS LES PROJETS DE DEMAIN**

Merci!



Notre service d'assurance
rencontre un franc succès !

Depuis le 1^{er} mai 2025, date de lancement du service d'assurance de l'UNPI, vous avez été nombreux à nous solliciter pour assurer vos biens immobiliers.

Dédié exclusivement aux adhérents, UNPI Assurances vous apporte les meilleures solutions d'assurance immobilière pour protéger vos biens et vos investissements au mieux de vos intérêts !

UNE SOLUTION COMPLÈTE QUI S'ADAPTE À VOS BESOINS

GARANTIE LOYERS IMPAYÉS

Indemnisation en 48h
et sans limite

EN OPTION

- > Dégradations immobilières
- > Protection Juridique

PROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT

Une assurance extrêmement couvrante
pour les logements et les locaux commerciaux

EN OPTION

- > Garantie SQUAT
- > Protection Juridique



Votre devis
en 3 minutes sur

unpi-assurances.fr



UNPI ASSURANCES, SASU au capital de 25 K€, dont le siège social est au 11 Quai Valéry Giscard d'Estaing à PARIS (75017) immatriculée au RCS de PARIS n°940 560 519 et inscrite à l'ORIAS sous le n°25003206 (vérifiable sur www.orias.fr). Le Cabinet UNPI ASSURANCES :

- exerce son activité en application des dispositions de l'article L-521-2 II b du Code des Assurances (la liste des assureurs partenaires est disponible sur demande)
- dispose d'une responsabilité civile professionnelle et garantie financière conformes aux articles L 512-6 et L 512-7 du Code des Assurances ;
- est sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest CS 92459 75436 PARIS CEDEX 09 (www.acpr.banque-france.fr).

ÉDITO

Que fait l'UNPI 33-24 pour vous ?



Aurore GIRAUD,
Directrice de l'UNPI Bordeaux,
Gironde et Dordogne

Adhérents de longue ou de fraîche date, vous connaissez certainement déjà tous les services qui vous sont proposés par la Chambre des Propriétaires : conseils juridiques, fiscaux, écoles, aide à la déclaration de revenus, rendez-vous avec des spécialistes en matière immobilière etc. Ce sont des services que vous expérimentez au quotidien et qui ont un impact direct voire immédiat sur votre vie de propriétaire. Ce que vous connaissez peut-être moins, c'est l'implication des membres de l'UNPI 33-24 et notamment de son président dans la défense de vos droits et de votre image. Tout a commencé un banal matin de septembre, dans une salle de bain entre dentifrice et brosse à cheveux, une voix clame sur une chaîne de radio d'information : « *La Fondation présente ce jour son baromètre annuel, qui révèle que 32 % des annonces immobilières locatives ne respectent pas l'encadrement dans les villes concernées en 2025, soit une hausse de 4 points par rapport à 2024.* » L'oreille auditrice jusque-là distraite se trouve alors intriguée par cette phrase accrocheuse... Elle écoute le représentant de la Fondation pour le logement des défavorisés (ex Fondation Abbé Pierre) expliquer que selon ses études 32 % des loyers pratiqués par les bailleurs dans le cadre de l'encadrement des loyers seraient illégaux. Un détail est troublant, aucune mention n'est faite de la possibilité d'appliquer un complément de loyer quand les critères prévus par la loi l'autorisent. Étrange...

Quelques minutes plus tard, arrivée dans nos locaux cours de Gourgue une vérification s'impose. Recherche sur le site internet de ladite radio et effectivement, tous les détails sont là, chiffres et études à l'appui, la Fondation assène son verdict. Fortement contrariée par ce raccourci peu flatteur pour les bailleurs, la petite oreille se dépêche de contacter les administrateurs pour leur faire écho de cette intervention et pour savoir s'ils ont, eux aussi, entendu la même attaque à l'encontre des propriétaires bailleurs.

Les réponses ne se sont pas faites attendre. Un administrateur relaie la même information publiée dans un célèbre journal local. Aucune demi-mesure, aucune nuance, le jugement est rapide et sec, 32 % des propriétaires ne respectent pas l'encadrement des loyers.

Il n'en fallait pas plus au Président de l'UNPI 33-24 pour monter au créneau. Arguments étayés et chiffrés à l'appui, il contacte le journal, lui demandant de retirer cet article, diffamatoire vis-à-vis des propriétaires que nous représentons. Inutile de préciser que sa demande n'a pas été très chaleureusement accueillie. Mais il en fallait plus pour que notre président baisse les bras. Qu'à cela ne tienne, après un échange houleux avec le médiateur du journal et voyant qu'aucune solution ne viendrait de ces échanges, il prend contact avec un commissaire de justice pour adresser une sommation de retirer ledit article. Agir vite, agir bien. En parallèle, il rédige un article complet et étayé sur l'encadrement des loyers, que je vous invite à lire ci-après. Si votre accompagnement au quotidien est notre principale activité, sachez que nous restons en alerte et sommes prêts à montrer les crocs si des attaques injustifiées sont faites à l'encontre des propriétaires immobiliers que nous sommes. Au-delà de ces réactions, nous sommes également pro-actifs auprès des journalistes, des élus et de l'administration. Et c'est grâce à votre appui, à votre soutien et à vos cotisations que nous pouvons continuer de remplir nos missions. Alors n'hésitez pas à parler de nous dans votre entourage : plus nombreux, nous n'en serons que plus forts. Et soyez rassurés, nous veillons.

**Chambre des Propriétaires de Bordeaux,
Gironde et Dordogne – UNPI 33-24**
7 Cr de Gourgue, 33000 Bordeaux



ANALYSE

Critique du baromètre de l'encadrement des loyers

RÉSUMÉ — Les résultats de ce baromètre sont totalement fantaisistes et nous le démontrons à l'appui de l'article 140 de la loi ELAN, mais aussi en nous basant sur la méthodologie statistique qui a été gravement bafouée pour élaborer ce baromètre. C'est également vrai pour toutes les précédentes versions de ce baromètre. Nous démontrons aussi que le loyer de référence ne correspond pas à la médiane des loyers, ce qui remet en cause le principe même de l'encadrement des loyers.

Rappel de la méthodologie du baromètre

Depuis 5 ans, la Fondation pour le Logement des Défavorisés publie chaque année une pseudo-étude baptisée « Baromètre de l'encadrement des loyers ». Les résultats seraient basés sur les données produites par les internautes volontaires qui ajouteraient une extension baptisée « encadrement-loyer » à leur navigateur internet. La méthodologie est expliquée sur le site internet encadrement-loyers.fr.

Critique du dispositif de collecte et de l'analyse des données

Cette méthodologie indique que le « barème » estimé par l'extension et auquel le loyer devrait être conforme est toujours calculé conformément à la loi, et en faveur du bailleur en cas de données manquantes. Toutes les caractéristiques essentielles du logement sont donc récupérées : zone géographique, nombre de pièces, année de construction, surface du logement, et s'il est loué meublé ou non.

Mais le complément de loyer n'est pas pris en compte dans l'analyse des résultats

La mention du complément de loyer dans l'annonce, qui rend ce dépassement parfaitement légal, est totalement « oubliée », sauf dans les précisions méthodologiques et dans les conclusions ! Pourtant si cette extension informatique est capable de récupérer ou d'estimer les caractéristiques essentielles du logement, alors elle est évidemment capable de vérifier l'existence dans l'annonce d'un complément de loyer revendiqué par le bailleur. Le fait que cette analyse ne soit pas faite révèle à l'évidence l'existence d'un a priori : la possibilité d'un complément de loyer ne serait pas

fondée pour les auteurs

du baromètre, ou devrait être fortement restreinte ou disparaître, ce qui est effectivement écrit dans les conclusions de cette « étude ». Cette absence pose la question de l'honnêteté de cette « analyse statistique » et de ce baromètre. Sur cette question de l'honnêteté, je suis enclin à répondre que j'ai un doute très important. En effet je relève un procédé très discutable qui consiste à indiquer dans l'encart « méthodologie » la précision suivante « Précaution : un logement peut dépasser les plafonds de loyers prévus par la loi sans être illégal pour autant. Il est en effet autorisé de pratiquer un « complément de loyer », si le logement possède des atouts particuliers, en le justifiant et en le faisant apparaître de manière explicite dans le contrat de bail. », puis d'oublier aussitôt l'existence de cette possibilité... Celle-ci n'est d'ailleurs plus évoquée dans les conclusions, et au contraire en invoquant une prétendue illégalité d'annonces dès la quatrième





Copyright (c) 2021 eric laudonier/Shutterstock

L'oubli volontaire du complément de loyer dans l'analyse fausse les résultats et transforme une étude en pamphlet à charge contre les bailleurs privés

page qui mentionne « Nos données portent particulièrement sur les communes de Saint-Ouen et Saint-Denis, où se concentrent les annonces **illégal**es. » C'est effectivement un procédé assez habile puisque plusieurs journalistes sont tombés dans ce piège et ont relayé l'information sans aucune vérification préalable. Il ne fait aucun doute que les auteurs veulent jeter l'opprobre sur les bailleurs privés et entraîner une certaine confusion dans l'esprit des lecteurs : c'est là un procédé particulièrement machiavélique, mais surtout particulièrement choquant en ce qu'il démontre que ceci n'est pas une étude mais un pamphlet.

Un biais statistique considérable

Il n'est pas vérifié dans ce baromètre que l'échantillon est représentatif ! Or, dans toute analyse statistique il faut vérifier préalablement que les conditions requises pour celle-ci sont présentes. Dans le cas présent, comme dans toute étude statistique, il faut vérifier que l'échantillon retenu est représentatif de la population. Dans les faits cela n'est pas vérifié ici, et cet échantillon n'est très probablement pas représentatif. En effet, cette extension informatique « *encadrement-loyers.fr* » est très largement inconnue du public et ne ressort que dans la troisième page d'un moteur de recherche internet lorsque l'on effectue une recherche sur « *vérifier la confor-*

mité du loyer », et son nom « *encadrement-loyers.fr* » n'est même pas cité dans le baromètre ! À tel point que l'on peut se demander s'il est vraiment à la source des données utilisées ? Et effectivement, comme il est indiqué dans le baromètre « *À noter toutefois que, ces données se basant sur l'usage par les candidats à la location d'un outil numérique, il est possible que soient surreprésentés les logements recherchés par les jeunes, en particulier donc les petits logements.* ». Selon moi, ce n'est pas seulement possible, c'est bien le cas. Et cette hypothèse est pourtant très facile à vérifier puisque la typologie du logement est récupérée avec toutes les autres caractéristiques : donc soit la personne qui a fait l'analyse statistique ignore la science statistique et se contente de faire des moyennes, et faire une moyenne ce n'est pas faire des statistiques, soit elle sait que l'échantillon est biaisé mais a ainsi habilement évacué la difficulté. En fait, non ce n'est pas très habile, c'est là aussi machiavélique. En conséquence, cet échantillon étant biaisé, il n'est pas possible d'en tirer quelque conclusion que ce soit.

Une interprétation uniquement à charge

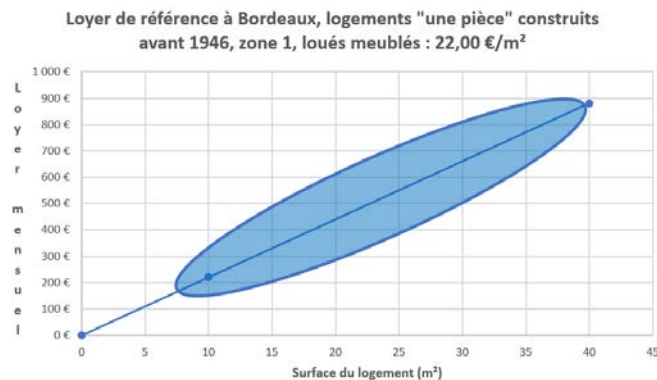
Les auteurs de ce baromètre se contentent de constater des dépassements du loyer de référence majoré sans jamais s'interroger sur les raisons de ces dépassements ni sur leurs justifications ou origine. Nous avons vu que le complément de loyer peut expliquer ce dépassement du loyer de référence majoré de façon parfaitement légale, et que les auteurs du baromètre ont choisi d'écarter cette possibilité. Ce qui est bien dommage car dans le cas du Pays Basque par exemple cela peut expliquer la part de 38 % de dépassements constatée, de même pour les 45 % constatés à Grenoble : en effet la « *vue mer* » ou la « *vue des sommets* », qui sont incontestablement des particularités justifiant un complément de loyer bénéficie à un grand nombre de logements de certaines zones



de ces régions, et répondent parfaitement à la définition écrite dans la loi « B. - Un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base tel que fixé au A du présent III pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ». Ainsi il est incontestable que tous les logements bénéficiant de la vue mer ou de la vue des sommets peuvent justifier d'un complément de loyer important par comparaison à tous ceux qui ont des vues plus ordinaires.

Mais le modèle erroné retenu par la loi explique également un grand nombre de dépassements du loyer de référence majoré

Ce modèle, €/m², est ainsi défini dans la loi : « Chaque loyer de référence est égal au loyer médian calculé à partir des niveaux de loyers constatés par l'observatoire local des loyers selon les catégories de logements et les secteurs géographiques. » Toute personne lisant cela comprend que dans toute situation le loyer de référence, défini comme le loyer médian, est effectivement tel qu'il y a donc autant de logements avec un loyer inférieur au loyer de référence que de logements avec un loyer supérieur, ce que l'on peut résumer par le graphique suivant pour les logements « une pièce » :



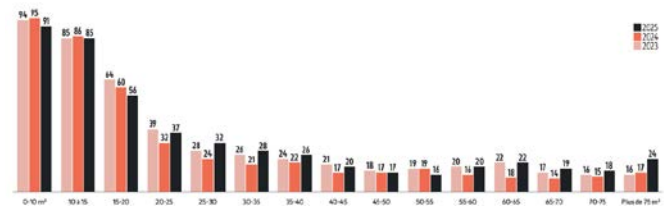
Les zones bleutées autour de la droite qui représente le loyer de référence (trait bleu) symbolisent sensiblement la zone dans laquelle se trouvent les loyers des logements selon la loi : il y a autant de logements en dessous du loyer de référence que de logement au-dessus puisqu'il est égal à la médiane. La zone la plus foncée représente la zone où il y a le plus de logements, et la zone la plus claire correspond à une moindre part de logements, c'est symétrique.

Or force est de constater que ce n'est pas du tout le cas. Et le plus surprenant est que le rédacteur du baromètre le constate aussi en première ligne de la page 7 de son article en écrivant « Traditionnellement, les prix de location au mètre carré sont plus élevés pour les petites surfaces. ». Pour en prendre conscience, il suffit de regarder le loyer de référence majoré d'un studio de 10 m², par exemple pour le cas des logements de la zone 1 de Bordeaux (le centre-ville), construits avant 1946 et loués meublés. Le loyer de référence ressort actuellement à 22,00 €/m², soit 220 € pour les studios ou chambres de cette surface : est-ce que la moitié des studios de 10 m² environ sont loués moins de 220 € à Bordeaux ? Puisque c'est la définition du loyer de référence (le loyer de référence est égal à la médiane selon la loi). Connaissant bien le marché Bordelais, je réponds que je n'en connais pas, et que s'il en existe il y en a peut-être quelques-uns, mais certaine-

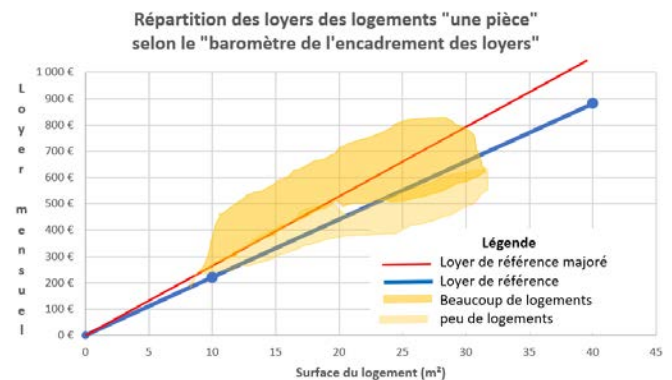
En écartant le complément de loyer et en s'appuyant sur un modèle médian erroné, le baromètre produit une lecture des loyers biaisée et à charge

ment pas la moitié, et que pour les studios de 15 m² il n'y en a pas non plus la moitié qui soit louée moins de 330 €/mois. Et je fais le même constat pour toutes les villes où s'applique l'encadrement des loyers, et pour toutes les caractéristiques et zones géographiques de ces villes ! Et la Fondation pour le Logement des Défavorisés fait le même constat à travers ce magnifique graphique, page 7 du baromètre :

Part des logements dépassant les plafonds de loyers selon la superficie (France 2023-2025)



Si nous reportons ce magnifique graphique pour les logements « une pièce », c'est-à-dire de façon sûre ceux dont la surface est inférieure à 25m², car au-delà le logement peut être soit un T1 soit un T2, nous obtenons cet autre graphique.



Les zones orangées autour de la droite qui représente le loyer de référence majoré (trait rouge) symbolisent sensiblement la zone dans laquelle se trouvent les loyers des logements selon le « baromètre de la fondation » : il y a bien plus de logements ayant un loyer supérieur au loyer de référence majoré, supérieur de 20 % au loyer médian !!! jusqu'à 91 % pour les logements de surface inférieure à 10 m²... que de logements ayant un loyer inférieur !!! Contrairement aux lois statistiques.

Cela nous amène à parler des chiffres qui démontrent la fausseté de ce baromètre...

Il y a 141 % de studios de 10 m² et moins !

Comment cela ? Mais ce n'est pas possible ! C'est pourtant très simple : il y a d'une part, par définition, la moitié, soit 50 %, des studios de 10 m² et moins qui ont un loyer inférieur au loyer médian,



Copyright (c) 2019 BearFotos/Shutterstock

c'est-à-dire au loyer de référence ainsi défini, et donc 50 % au-dessus de ce loyer de référence. Mais pour le rédacteur du baromètre, c'est 91 % qui ont un loyer supérieur au loyer de référence majoré, c'est-à-dire supérieur de 20 % au loyer de référence, ce que l'on peut lire dans ce baromètre en page 7 « 91 % des logements de 10 m² et moins dépassent les plafonds de loyer... » !!! Et je devrais ajouter la part des logements entre le loyer de référence et le loyer de référence majoré. Donc 50 % + 91 % = 141 % ! Ces 141 %, ou peut-être 180 %, sont-ils possibles ? NON ! Donc soit cela est simplement stupide et montre l'amateurisme de la Fondation pour le logement des défavorisés qui a inventé des valeurs, ou dont l'échantillonnage n'est pas représentatif, soit le modèle utilisé dans la loi ne correspond pas à la médiane en toute circonstance comme je l'explique au paragraphe précédent : le loyer de référence n'est pas le loyer médian pour les logements de petite surface. Et pourtant c'est ce que presque tout le monde croit ! Un grand nombre d'entre nous sont victimes d'une croyance ! Ce n'est pas la première fois. Le loyer médian que l'on peut constater pour ces logements de petite surface, inférieurs à 15 m², est plutôt de l'ordre de 400 à 500 € dans les zones soumises à l'encadrement des loyers. En fait ce biais de la loi n'est pas inconnu, loin s'en faut. Ainsi, le directeur d'un observatoire de loyers à qui je faisais part de ce biais m'a répondu : « *mais nous le savons bien, mais c'est écrit dans la loi !* ».

Dans tous les cas, cela démontre de façon claire deux choses :

- le rédacteur de la Fondation, lorsqu'il a écrit ce baromètre, ne s'est pas posé de question. La Fondation n'est pas constituée de scientifiques, c'est ainsi démontré. Elle s'est contentée de multiplier les studios car il faut bien loger les gens ! Il ne faut pas croire tout ce qui est écrit !

- le loyer de référence ne correspond à la médiane que pour les logements dont la surface est proche de la surface moyenne du type de logement (28 m² environ pour les logements « une pièce », 45 m² environ pour les logements « deux pièces », etc..) ; Bien en-dessous de ces surfaces moyennes les loyers de références sont sous-évalués et bien au-dessus ils sont surévalués.

« *Bien en-dessous* » et « *bien au-dessus* » signifie selon moi : en dehors d'une fourchette de 20 % environ, soit en dehors de la fourchette 22 à 34 m² pour les logements « une pièce » à Bordeaux pour lesquels la surface moyenne est de 28 m².

Mais cela est une autre histoire sur laquelle nous reviendrons dans un prochain épisode.

Conclusions

Les résultats de ce baromètre sont donc totalement fantaisistes comme nous l'avons démontré avec les valeurs affectées aux studios dans le baromètre : Le rédacteur de cet article n'est certes pas un statisticien, mais c'est assurément un magicien capable de multiplier les petits studios au-delà de 100 % !

Oui, certains loyers dépassent légalement le loyer de référence majoré, comme cela est prévu par la loi, avec un complément de loyer dont le montant peut parfois être très important car il y a des logements très bien équipés ou bénéficiant de caractéristiques justifiant un complément de loyer élevé.

Il est à la mode de taper sur les propriétaires bailleurs qui s'enrichiraient sur le dos des pauvres locataires. Pourtant, la réalité est toute autre, et de nombreuses études montrent toujours que les deux tiers des propriétaires bailleurs, voire les trois quarts selon le mode de comptabilisation, ne possèdent qu'un seul logement locatif, qui souvent n'est pour eux que le complément



d'une retraite trop faible, et qu'ils ont acheté pendant leur activité professionnelle sachant que cette pension serait peu élevée. Il s'agit des artisans, commerçants, agriculteurs et autres professions indépendantes. Parfois, avisés ou ayant commencés tôt à investir, certains d'entre eux acquièrent d'autres logements sur la base de la même réflexion, si bien que près de 90 % des bailleurs possèdent jusqu'à 3 logements locatifs. C'est indéniablement un choix avisé, et comme moi ils sont fiers de loger leurs concitoyens. Ces personnes préfèrent assurément assumer leur avenir plutôt que de compter sur les autres. Cependant, malgré cette fierté d'aider nos concitoyens par l'action, je supporte de plus en plus difficilement les bonimenteurs qui se contentent de critiquer les bailleurs avec des arguments fallacieux, comme dans le cas de ce baromètre, au lieu d'agir pour le logement.

En multipliant les studios au-delà de 100 %, ce baromètre caricatural sert à stigmatiser des bailleurs qui, dans leur grande majorité, ne possèdent qu'un ou deux logements pour compléter leur retraite

La fondation pour le logement des défavorisés fait assurément partie des bonimenteurs.

Il ne faut pas oublier l'énorme contribution des propriétaires bailleurs privés au budget des collectivités locales et de l'État. Ainsi les propriétaires bailleurs du parc privé paient :

- Le tiers des taxes foncières (23 % au titre des logements locatifs et 10 % au titre de leur propre résidence principale et d'une éventuelle résidence secondaire), alors que le parc public est exonéré de taxe foncière pendant 25 ans après la construction sur les 17 % des logements qu'il représente ! Rappelons que la taxe foncière représente la ressource principale des communes.
- Des prélèvements sociaux, l'impôt sur les revenus locatifs et une très grosse part de l'IFI alors que le parc public en est totalement exonéré.
- Des droits de mutation qui constituent une ressource essentielle pour les conseils départementaux, mais également une ressource significative pour les communes et l'état,
- Des droits de succession et souvent des droits de donation.
- La TVA sur la construction au taux de 20 % alors que ce taux n'est que de 10 % pour le parc public.

Sur ces seuls éléments, en décourageant les bailleurs privés, certains donneurs de leçons contribuent grandement au déficit grandissant du budget de l'état.

Donc, pour relancer l'investissement locatif, et ainsi diminuer la tension locative et le déficit de l'État et des collectivités locales, il faut d'abord supprimer l'encadrement des loyers. ■

Denis JACQUES

Président de l'UNPI Bordeaux, Gironde et Dordogne

AGENDA

Réunions d'informations

> Mardi 14 octobre à 15h00: *quelle optimisation fiscale pour quel patrimoine ?*

Présentation de solutions adaptées à vos projets animée par Nicolas Bermis, de WELLPHI, entreprise de conseil en gestion de patrimoine.

> Jeudi 16 octobre à 18h30: *présentation du dispositif BAIL RÉNOV'*

animée par Denis Jacques et Jacques Dupas administrateur référent de l'UNPI 33-24. Face aux exigences toujours plus fortes de rénovation énergétique des logements, les bailleurs n'ont plus le choix que d'accepter cet état de fait et d'anticiper au mieux les travaux à effectuer pour optimiser la performance énergétique de leur logement, que ce soit dans un but locatif comme dans l'optique de vente. Venez découvrir lors de cette réunion la méthode pour élaborer une stratégie de rénovation énergétique à coût réduit, les aides qui vous sont accessibles et l'accompagnement qui vous est proposé par le dispositif Bail Rénov'.

> Jeudi 6 novembre à 15h00: *bail commercial, « L'essentiel et les subtilités à connaître pour les bailleurs de locaux commerciaux »*

Animée par Me Marie-Anne Blatt, avocat à Bordeaux, spécialiste des baux commerciaux.

> Jeudi 27 novembre à 15h00: *copropriété, « Le syndic, quel rôle et quelles responsabilités dans la vie de votre copropriété ? »*

Animée par Me Pauline Bergeon, avocat à Bordeaux, spécialiste de la copropriété.

Jeudi 11 décembre à 15h00: *baux d'habitation: tout savoir sur les procédures judiciaires à l'encontre de son locataire*

Animée par M^e Marie Rigal, avocat à Bordeaux, spécialiste des baux d'habitation.

Les prochaines écoles

Vous voulez investir dans l'immobilier ? Vous souhaitez tout savoir sur les différents modes de détention et sur les montages de société ? Pour connaître les subtilités qui feront de vous un investisseur aguerri, ne ratez pas la prochaine école de l'investisseur immobilier !

Jeudi 9 octobre à 19h00 (1^{re} partie)

Jeudi 30 octobre à 19h00 (2^e partie)