

ÉNERGIE SOLAIRE  
L'installation de panneaux  
solaires photovoltaïques

BAIL D'HABITATION  
La relocation de votre locataire  
âgé de plus de 65 ans

MAPRIMERENOV'  
Les évolutions du dispositif  
depuis le 1<sup>er</sup> avril 2023

# 25 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 13 & 83  
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS  
ÉDITION  
Marseille

*et vous*

Numéro 573 | Mai 2023 | 5,35 € | ISSN: 2102-0728 |

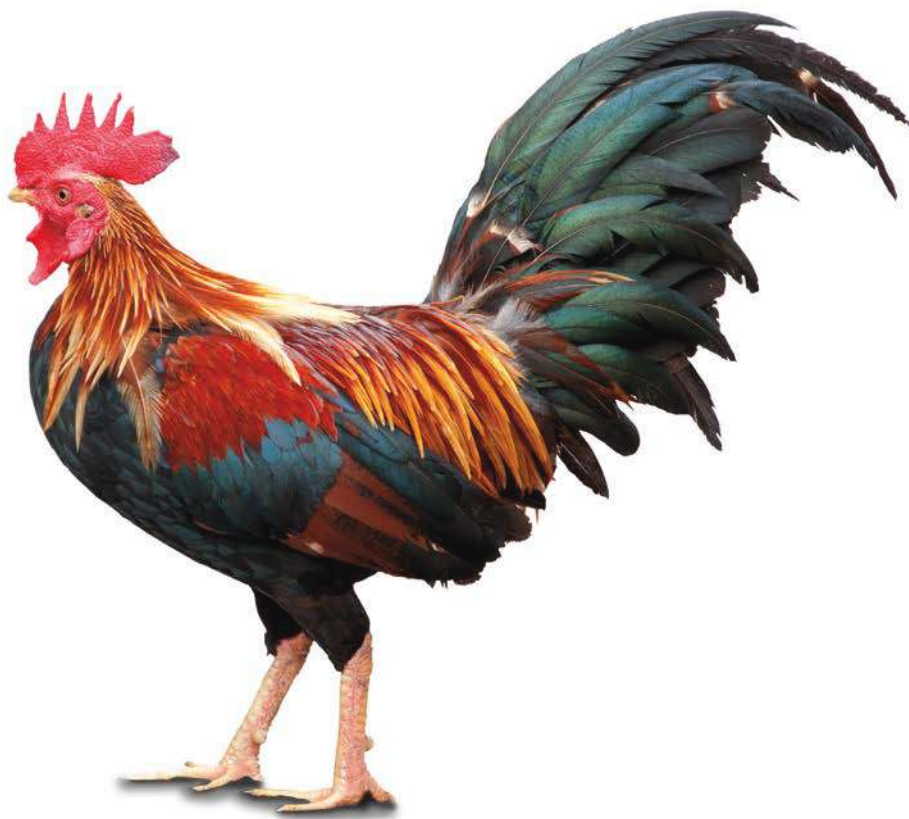
DIRECTIVE SUR LA PERFORMANCE  
ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

# EPBD: QUAND L'EUROPE S'EN MÊLE

■ DÉCRYPTAGE DE CETTE DIRECTIVE EUROPÉENNE ■ LES CONSÉQUENCES POUR VOTRE PATRIMOINE ■  
■ LES INCIDENCES SUR LE DPE ■ LES NOUVELLES OBLIGATIONS À VENIR SUR LES DIFFÉRENTS TYPES DE LOCAUX ■

# Pour l'avenir de la planète, le gaz prend des couleurs : bleu, blanc, rouge et **vert**.

Le gaz vert est une énergie d'avenir, renouvelable, issue de déchets organiques et 100 % made in France\*.



**LeGazVertLavenir.fr**  
#LeGazVertLavenir



L'énergie est notre avenir, économisons-la !

Quel que soit votre fournisseur.

Le contenu carbone du biométhane produit en France et injecté dans les réseaux gaziers est en moyenne de 23,4 g CO<sub>2</sub> eq/kWh PCI seulement, il est ainsi environ 10 fois inférieur à celui du gaz naturel (source : *Évaluation des impacts GES de la production et l'injection du biométhane dans le réseau de gaz naturel*, cabinets Qantis et ENEA, 2017).

\* Fabriqué en France.



**Christophe Demerson,**  
Président de l'UNPI

[@DemersonUNPI](#)

O pérationnellement le diagnostic de performance énergétique (DPE) trouve péniblement sa place et n'est toujours pas au point notamment pour les petites surfaces.

Certes, les diagnostiqueurs, nouveaux maîtres du jeu et au cœur de bien des enjeux voient leur filière mieux s'organiser et faire l'objet de nouvelles certifications. C'est une bonne chose. Le 4 avril, le Ministre du logement, Olivier Klein, a déclaré vouloir « *renforcer les compétences et homogénéiser les pratiques* ». C'est bien le minimum au vu des enjeux. Mais n'oublions pas que c'est bien de la méthode 3CL retenue pour établir lesdits diagnostics que proviennent les incohérences comme l'a d'ailleurs encore récemment souligné le mathématicien — auteur des méthodes de calcul — Bruno Slama. Le Gouvernement doit avoir le courage de revoir ce logiciel 3CL qui déclassé abusivement des millions de biens en bon état alors qu'une pénurie de logements à la location se profile en zone tendue. En parallèle et depuis le 1<sup>er</sup> avril, l'audit énergétique est instauré et rendu obligatoire à la vente des logements classés (F et G) en monopropriété. Cet audit réglementaire est censé permettre aux acquéreurs de ces logements de bénéficier d'une présentation de scénarios de travaux pour améliorer leurs performances énergétiques.

# Audit énergétique : Surprenant poison d'avril

Quelle plus-value, quelle valeur ajoutée si exceptionnelle pour cet audit par rapport au DPE actuel ? Il présente les mêmes défauts. Un défaut d'informations précises de la part du propriétaire entrainera de la même manière un déclassement d'une ou deux notes. Pensez donc bien à présenter le maximum de pièces à votre diagnostiqueur !

Le DPE compte des préconisations mais elles ne sont pas opposables. Plus grave avec l'audit énergétique c'est l'insécurité juridique qui se profile. Négociation de prix en vue certes, mais plus grave remise en question de l'achat si la performance promise n'est point au rendez-vous. Plus que jamais la qualité de l'expertise et du conseil s'avère capitale pour le propriétaire qui devra garder son sang-froid, comme vendeur bien sûr, mais comme bailleur également.

Paradoxalement, il y aura des gagnants qui auront su s'entourer d'un bon réseau d'artisans pour effectuer les travaux. La demande est là à l'achat, comme à la location. Le « mode projet » est bien — et plus que jamais d'actualité.

**Christophe Demerson,**  
Président de l'UNPI — L'association nationale  
qui défend les propriétaires immobiliers

# Sommaire

## L'UNPI en action

### 6 | L'UNPI 13 et 83 en action

Quelques nouvelles de notre procédure devant le tribunal administratif • Les déclarations d'occupation de vos biens immobiliers à faire avant le 30 juin prochain pour les déclarations sur papier • Aide aux déclarations de revenus • Nos conférences en visio • Nos ateliers du mois de mai • Conférence au domaine viticole de Maubernard • Version numérique, le tarif de nos imprimés

### 12 | En bref

Assemblée générale de l'UNPI Châlons-en-Champagne • Assemblée générale de l'UNPI Maine-et-Loire • Assemblée générale de l'UNPI Colmar • Assemblée générale de l'UNPI Auvergne • Une conférence sur la crise énergétique organisée par l'UNPI BFC Dijon • L'UNPI participe à un webinar sur le DPE • Taxe Foncière 2022 à Marseille: Qui pourra prétendre à son remboursement? • Calendrier des rendez-vous extérieurs • Participation de l'UNPI aux Grands défis de l'Immobilier

### 16 | UNPI et réseaux sociaux

## Le Dossier de l'UNPI

### 18 | Rénovation énergétique Quand l'Union Européenne s'en mêle

## L'UNPI vous informe

### 32 | Législation

L'installation d'une antenne relais chez un particulier  
Antenne relais - Pourquoi en accueillir chez vous?

### 34 | Gestion

Magasins de l'ombre - L'encadrement de l'installation des « dark stores » et « dark kitchens »

### 35 | Transmission

Droits de successions

### 36 | Rénovation

Panneaux solaires photovoltaïques  
Le choix d'une électricité verte et gratuite

## L'UNPI et vous

### 40 | Jurisprudence

Les dernières jurisprudences - Décryptage

### 42 | Questions réponses

Congé pour reprise pour un usage mixte d'habitation et professionnel  
• Domiciliation du siège de l'entreprise dans le logement loué • Révocation du syndic

### 46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

### 50 | Petites annonces

LA REVUE DE L'UNPI  
**25 millions de propriétaires**

11, quai Anatole France - 75007 Paris  
Tél. 01 44 11 32 52  
Fax 01 45 56 03 17  
25millionsdeproprietaires@UNPI.fr

Gérant, directeur de la publication  
Christophe Demerson

Directeur de la rédaction  
Eudes Baufreton

Rédaction en chef  
Jérôme Gruget  
jerome@takeoffmedias.com  
TAKEOFF MEDIAS  
2 Villa Wagram,  
Saint Honoré, 75008 Paris

Ont collaboré à ce numéro  
Livia Broche, Arnaud Couvelard,  
Juliette Martin, Sylvie Lenormand,  
M<sup>e</sup> Pierre de Plater, M<sup>e</sup> Jacques Gobert,  
M<sup>e</sup> François Morabito, M<sup>e</sup> Céline Zekri

Secrétariat de rédaction  
TAKEOFF MEDIAS

Abonnements  
01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52  
25millionsdeproprietaires@UNPI.fr

Éditeur  
La Presse Immobilière  
SARL au capital de 1524,49 €  
RCS B 304 455 009  
Durée: 75 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1951

Siège social  
11 quai Anatole-France 75007 Paris

Associés  
UNPI à 90 %

Iconographie  
iStock - Unsplash

Maquettiste  
Fleur Bonnaud  
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

Impression  
MCCGraphics  
Commission paritaire : N° 0722 K  
81970 - ISSN : 2102-0728  
Dépôt légal : mai 2022

Tarifs  
Le numéro : 5,35 €  
Abonnement 1 an : 59 €  
Dom-Tom, étranger : 79 €



La loi du 11 mars 1957 n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective », et d'autre part « que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration », toute représentation ou reproduction illégale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite – alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 40. Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal. Selon l'article 34 de la loi du 06/01/78, tout abonné dispose d'un droit d'accès et de rectification pour toute information le concernant. La rédaction des textes publicitaires est réalisée sous la seule responsabilité des annonceurs et ne saurait engager 25 millions de Propriétaires.





Je réponds  
avec le  
**TÉLÉPHONE FIXE**

Je réponds  
avec le  
**MONITEUR VIDÉO**

Je réponds  
avec le  
**POSTE AUDIO**

Je réponds  
avec mon  
**SMARTPHONE**

## LE VRAI CHOIX

**TEL2 voice**

## LA SEULE SOLUTION D'INTERPHONE HYBRIDE

*Parce que nous sommes  
tous ensemble, tous différents !*



BESOIN D'UN CONSEIL,  
D'UN DEVIS CONTACTER LE  
**01 55 85 84 00 CHOIX 1**

**urmet**  
FRANCE

[www.urmet.fr](http://www.urmet.fr)

ÉDITO

# Les thèmes de notre prochaine assemblée générale



**Auguste Lafon,**  
Président de  
l'UNPI 13 et 83

**L**a hausse des prix de l'énergie et l'obligation de rénovation énergétique dans un contexte de forte inflation, entraînent de sérieuses augmentations des charges des propriétaires immobiliers, qu'ils soient bailleurs ou occupants. L'indice de référence des loyers qui encadre les augmentations des loyers a été plafonné à 3,5 % jusqu'en juillet prochain alors que l'inflation hors loyers et tabac qui sert de base de calcul de l'IRL a lui augmenté de plus de 6 %. À cela il faut ajouter la progression inquiétante des taxes foncières. En dépit de cette pression grandissante, il est toujours aussi complexe de s'y retrouver dans les aides à la rénovation énergétique. Récemment la principale aide, MaPrimeRénov, a encore fait l'objet de nouveaux changements en privilégiant les rénovations globales. Les autres subventions sont elles aussi complexes et fluctuantes. Elles répondent à des critères d'éligibilité différents et sont gérées par des instances différentes.

Ce seront les thèmes de notre prochaine assemblée générale qui a été fixée au 24 juin prochain. Nous vous communiquerons toute précision sur les actions que nous avons entreprises et que nous continuerons à mener notamment contre ces hausses des taxes foncières qui sont le reflet de la politique dépensière de nos mairies. Elles confondent en effet la notion de « taxe » qui a vocation à s'appliquer à une prestation de service spécifique (en l'occurrence les immeubles) et l'impôt qui lui n'est pas affecté à une dépense en particulier mais au budget en général. Les propriétaires fonciers paient donc des services qui n'ont aucun rapport ni aucun lien avec les dépenses concernant la propriété immobilière. Nous espérons que vous viendrez nombreux car ces problèmes constituent de sérieux risques à la pérennité de la propriété immobilière et nous devons rester unis pour avoir plus de poids vis à vis des pouvoirs publics.

**UNPI 13** 7, Rue Lafon 13006 Marseille  
Tél.: 0491003490 Fax: 0491003491

- ✓ Loi Carrez
- ✓ Amiante
- ✓ Termites
- ✓ Plomb
- ✓ Électricité



**BCI**  
Diagnostics & Expertises

- ✓ Performance énergétique
- ✓ Gaz
- ✓ Certificat de conformité
- ✓ Calcul de millièmes

**Cyril FARCI**  
T. 04 91 05 26 71 - P. 06 28 23 06 67  
cyrilfarcy@msn.com



**TAXE FONCIÈRE****Quelques nouvelles de notre procédure devant le tribunal administratif**

**L**e jugement a été prononcé le 14 avril dernier. Le tribunal administratif nous a donné raison et il a bien annulé le budget de la ville de Marseille. Il a considéré que les formes prévues par les textes n'ont pas été respectées et que les documents liés au budget primitif remis aux conseillers municipaux les informaient de manière insuffisante sur l'évolution des taux des taxes foncières. Mais le jugement a prévu la possibilité pour la ville de Marseille de corriger ses erreurs avant le 30 septembre prochain. Cela signifie que si d'ici le 30 septembre le conseil municipal a de nouveau voté son budget en respectant la procédure, il n'y aura plus d'annulation de son budget.

À la suite de ce jugement, la mairie a annoncé qu'elle projetait de régulariser le budget d'ici le 30 septembre en inscrivant à l'ordre du jour des deux prochains conseils municipaux le rapport d'orientation budgétaire, et le vote des taux et du budget mais en excluant tout remboursement aux propriétaires marseillais qui ont introduit le recours. Notre avocat M<sup>e</sup> GOBERT a lui aussi immédiatement réagi en déclarant « *C'est une décision qui ne nous est pas favorable mais l'histoire n'est pas finie, les nouvelles délibérations du conseil municipal risquent en effet d'être attaquées pour nullité* ». C'est donc un combat que nous suivrons de près.

La nouvelle municipalité marseillaise avait promis qu'elle n'augmenterait pas les impôts locaux, mais il lui manquait quelques millions d'euros pour boucler son budget. Ce manque était dû à l'inflation et la hausse du prix de l'énergie. Or, pour combler ce déficit nos élus ont estimé qu'il était normal de faire peser l'intégralité de cet effort supplémentaire sur les propriétaires fonciers en augmentant drastiquement la part communale des taxes foncières. Nous estimons que cela est contraire au principe de l'égalité des citoyens devant les charges publiques. En effet la taxe d'habitation qui a été supprimée servait à financer les crèches, les écoles, les équipements sportifs et culturels etc.

Ces dépenses ainsi que l'effort financier supplémentaire que demande la mairie sont donc reportés sur les propriétaires fonciers qui vont voir bondir leurs taxes foncières, leurs taxes sur les logements vacants (pour ceux qui en ont), ainsi que les taxes d'habitation sur les résidences secondaires qui elles,

les paieront au taux plein, ce qui n'était pas le cas des taxes d'habitation sur les résidences principales. Or l'article 13 de la déclaration des droits de l'Homme et du citoyen déclare que « *pour les dépenses d'administration des collectivités territoriales, une contribution commune est indispensable mais qu'elle doit être également répartie entre tous les citoyens en raison de leurs facultés.* »

Dans cette procédure nous n'avons pas pu avoir droit à un débat sur le fond, à savoir: pourquoi le budget communal n'est pas réparti sur l'ensemble des citoyens, qu'ils soient locataires ou propriétaires, et pourquoi comme pour la taxe d'habitation, le montant des taxes foncières n'est pas progressif; et pourquoi cette taxe ne dépend pas en partie des revenus des contribuables. Les occupants à titre gratuit et les locataires sont

donc totalement absents dans cet effort financier, alors qu'ils peuvent avoir eux même des revenus plus importants que les propriétaires immobiliers.

Nous souhaitons aussi savoir si l'effort qui est demandé aux propriétaires est aussi demandé aux sociétés de HLM, car les propriétaires immobiliers logent plus de 60 % des locataires qui relèveraient par leurs revenus du secteur des HLM. Lorsque les propriétaires pratiquent des loyers comparables à ceux des HLM en logeant des locataires qui relèvent du secteur social, l'égalité de traitement des citoyens exigerait qu'ils aient les mêmes avantages que les Sociétés de HLM, qui souvent en plus de dégrèvements des taxes foncières, ne paient pas par exemple

la taxe sur les logements vacants... Les propriétaires s'appauvrissent un peu plus d'année en année. Les commerçants et artisans sont les forces vives de la nation et ils ont très souvent acheté quelques logements pour compléter une retraite qu'ils savent être misérable comparée à celle du secteur public. Vont-ils pouvoir conserver leurs logements longtemps? C'est la question que certains se posent. Nous continuerons donc notre combat contre une administration qui devient dévorante et inégalitaire et nous continuerons à conseiller les propriétaires de ne pas baisser les bras et de conserver leur patrimoine immobilier même si cela devient très compliqué à gérer. Nous serons toujours à vos côtés pour défendre vos intérêts et vous aider dans la gestion et dans les arbitrages de vos biens. ■



© Copyright (c) 2023 Werner Lerocq/Shutterstock

## GESTION

## Les déclarations d'occupation de vos biens immobiliers à faire avant le 30 juin prochain pour les déclarations sur papier



Comme vous l'avez appris vous avez jusqu'au 30 juin prochain pour faire ces déclarations qui concernent tous vos biens immobiliers que vos logements soient ou non loués ou qu'ils soient votre domicile principal ou secondaire. Cet article concerne donc les propriétaires qui n'ont pas Internet ou qui ne savent pas s'en servir. L'administration fiscale tient à leur disposition le formulaire à remplir sur papier. Vous pouvez venir chercher ce formulaire dans nos bureaux et nous pouvons aussi vous l'envoyer par la poste et vous joindre en même temps nos conseils pour le remplir. Il faut savoir que c'est la situation d'occupation du logement au 1<sup>er</sup> janvier 2023 qui compte et vous devez inscrire la date du début de la location pour les logements qui sont loués. Si vous louez un bien en location saisonnière, vous pouvez avoir intérêt à mettre une date de 1<sup>ère</sup> location antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2023 si vous l'aviez déjà loué en saisonnier l'année dernière mais que pour l'année 2023 vous avez commencé à louer après le 1<sup>er</sup> janvier, sinon le logement risque d'être taxé en résidence secondaire. Il faut mettre toutes les précisions sur la date de naissance de vos locataires et c'est une obligation, mais si vous ne les connaissez pas il faut tout de même en mettre une. Il est vraisemblable que l'administration fiscale ne s'attachera pas à en vérifier la véracité. Vous n'êtes pas obligé de mettre le montant du loyer. Cette obligation ne s'appliquera qu'à partir de 2025. Attention pour les biens en SCI. Il faut demander une habilitation à remplir à l'administration fiscale qui devra vous l'envoyer sur papier.

N'hésitez pas à nous solliciter pour avoir plus de renseignements. Nos services se tiennent à votre disposition et si vous le souhaitez nous pouvons vous fixer un rendez-vous pour vous aider à remplir le formulaire. ■

## FORMATION

## Aide aux déclarations de revenus

Il nous reste encore quelques places afin de vous aider à la réalisation de votre déclaration. Vous pouvez nous contacter pour obtenir un rendez-vous au 04 91 00 31 61. Rappel des dates: sur internet, vous avez jusqu'au 25 mai pour les Bouches du Rhône et jusqu'au 8 juin pour le Var. Pour ceux qui font leur déclaration sur papier, la date limite est le 22 mai. Lors de votre rendez-vous, n'oubliez pas tous les documents que vous devez apporter. Vous disposez de cette liste soit sur notre site Internet à la rubrique « actus, aide à la déclaration des revenus fonciers » soit en nous la réclamant au 04 91 00 31 61 tous les jours de 9h à 12h et de 13h15 à 17h, soit directement dans nos locaux de Marseille, d'Aix ou de Toulon.

## Les renseignements juridiques durant la période des impôts

Tout notre personnel sera mobilisé pour aider les adhérents à rédiger leurs déclarations de revenus. Nos bureaux continueront à être ouverts selon les horaires habituels pour les renseignements rapides à l'accueil et les achats d'imprimés. ■

## FORMATION

## Nos conférences en visio

Mardi 16 mai de 18h à 20h sur le thème « L'installation de bornes de recharge pour véhicule électrique en copropriété » animé par Sandrine HENRY, déléguée générale de l'Association AVEM (Association pour l'Avenir du Véhicule Electro-mobile) et chargée de mission Advenir Formations. Cet atelier a pour but de répondre aux interrogations liées à l'installation de bornes de recharge en copropriété et notamment: comment faire valoir son droit à la prise? Quelles solutions techniques pour déployer des bornes de recharge en copropriété? Quelles aides financières pour financer le projet? Pour vous inscrire, il faut remplir un formulaire par Internet à l'adresse ci-après: <https://bit.ly/16052023UNPI13> ■



# LES RENTIERS



“ Vous trouvez que  
c'est dur d'être à la **retraite** ?  
Essayez sans le **viager**. ”



*Qui allez-vous découvrir le mois prochain ?  
L'usufruitier ? le rentier ? la bénéficiaire...*

À votre écoute pour valoriser votre patrimoine immobilier

**0 800 400 230**

Service & appel  
gratuits

[seniorcg.com](http://seniorcg.com)

SAS Senior Consulting Group au capital souscrit de 320 000 € R.C.S POITIERS 823 260 427 - Siège social, 19 rue Boncenne, 86 000 Poitiers Tél : 0800 400 230 – contact@seniorcg.com - Carte Professionnelle N°8601 2016 000014881 délivrée par la CCI de la Vienne - Garantie S.O.CAF 120 000 € avec gestion de fonds 26 av. de Suffren, 75 015 PARIS - Mandataire d'intermédiaire d'assurance à l'ORIAS sous le n°20007812 - Garantie 3 000 000 € RCP STARSTONE INSURANCE SE

**SENIOR** Consulting  
Group

POUR UNE NOUVELLE GÉNÉRATION D'ACTIFS

## FORMATIONS

## Nos ateliers du mois de mai



© Copyright (c) 2017 Panl Garmyde/Shutterstock

Afin de participer à nos ateliers, vous pouvez vous inscrire soit en vous rendant sur votre espace personnel à partir de notre site [www.unpi13.org](http://www.unpi13.org), soit par mail ou par téléphone dont les coordonnées sont les suivantes :

Pour les ateliers de Marseille en écrivant à [info@unpi13.org](mailto:info@unpi13.org) ou au 04 91 00 31 61

Pour les ateliers de Toulon en écrivant à [srudelleunpi83@gmail.com](mailto:srudelleunpi83@gmail.com) ou au 06 62 79 67 28

Pour les ateliers d'Aix en écrivant à [aix@unpi13.org](mailto:aix@unpi13.org) ou au 04 42 26 37 39

I/ ATELIERS À MARSEILLE (6<sup>e</sup>), 7 rue Lafon :

> **Mardi 23 mai de 14h à 15h** sur le thème : « *Comment contester une assemblée générale de copropriétaires* » animé par Maître Puvenel, avocat au barreau de Marseille.

## II/ ATELIERS À TOULON, 36 Rue Paul Lendrin :

> **Jeudi 4 mai 2023 de 10h à 12h** sur le thème : « *Présentation des diagnostics immobiliers obligatoires pour la conclusion de tous types de baux* » animé par Monsieur Julien Borrel du Cabinet BORREL, diagnostiqueur à Toulon.

> **Mardi 23 mai de 10h à 12h** sur le thème « *L'installation de bornes de recharge pour véhicule électrique en copropriété* » animé par Sandrine Henry, déléguée générale de l'Association AVEM (Association pour l'Avenir du Véhicule Électro-mobile) et chargée de mission Advenir Formations. Cet atelier a pour but de répondre aux interrogations liées à l'installation de bornes de recharge en copropriété et notamment : Comment faire valoir son droit à la prise ? Quelles solutions techniques pour déployer des bornes de recharge en copropriété ? Quelles aides financières pour financer le projet ? Pour vous inscrire, envoyez un mail à [srudelleunpi83@gmail.com](mailto:srudelleunpi83@gmail.com) ou par téléphone au 06 62 79 67 28. ■

## ASSISTANCE

## Conférence au domaine viticole de Maubernard



**J**eudi 1<sup>er</sup> juin à partir de 17h30, le Domaine de Maubernard nous ouvre ses portes. L'UNPI 83 et ALLIANZ EXPERTISE ET CONSEIL invite les propriétaires varois à participer à une conférence sur le thème « *L'achat de la nue-propriété d'un bien : l'alternative au viager, la vente de la nue-propriété.* » Cette conférence sera animée par Mme Juliette Hillmeyer, directrice de l'UNPI 13 et 83 et Mme Karen Hamm ingénierie patrimoniale ALLIANZ. La conférence sera suivie d'une dégustation des vins du Domaine. L'adresse est : 4 949 chemin de ST Antoine 83 270 Saint Cyr sur Mer. ■

> **Programme :**

- 17h30 : accueil, visite du domaine et dégustation
- 18h30 : conférence
- 19h30 : cocktail

Pour vous inscrire contactez Mme Rudelle au 06 62 79 67 28 ou par mail à [srudelleunpi83@gmail.com](mailto:srudelleunpi83@gmail.com)

## INFORMATION

Version numérique  
Le tarif de nos imprimés

## &gt; Journal en version numérique

Si vous souhaitez continuer à recevoir vos appels de cotisation en version papier, nous vous remercions de bien vouloir nous le faire savoir en nous l'écrivant ou en nous téléphonant au 04 91 00 31 61

## &gt; Nos tarifs 2023

Pour les tarifs des adhésions et renouvellement d'adhésion 2023, reportez-vous au journal du mois de février.

## &gt; Tarif de nos imprimés

Les tarifs étant dégressifs en fonction du nombre d'imprimés que vous voulez, il faut téléphoner au 04 91 00 31 61 pour en connaître le montant. Vous pouvez aussi vous rendre sur notre site [www.unpi13.org](http://www.unpi13.org) et vous reportez à la page 45.

# VOTRE **GARANTIE** **LOYERS** **IMPAYÉS**

**100 %  
INDEMNISÉS**  
MENSUELLEMENT

*PROPRIÉTAIRES, SOYEZ BIEN PROTÉGÉS  
EN CAS DE LOYERS IMPAYÉS  
ET INVITEZ AUSSI VOTRE LOCATAIRE À S'ASSURER !*

## PROPRIÉTAIRE

- ✓ Oubliez la crainte des impayés
- ✓ Dossier analysé et certifié
- ✓ Indemnisation immédiate et mensuelle

**PROPRIÉTAIRE**



## LOCATAIRE

- ✓ Un loyer 100 % garanti
- ✓ Louez avec le meilleur garant **Cautionéo**

**cautionéo**

**LOCATAIRE**





De gauche à droite : Christophe Demerson, Michel Moisy (président d'honneur), Lise Magnier et Jean-Claude Génin.

1



De gauche à droite : Gérard Weber, Christophe Demerson, Dominique Grunenwald, Christian Klinger.

3



De gauche à droite : notre partenaire Hellio, Alexis Lagarde, Christophe Demerson, Patrice Vernier Esnault, Jean-Michel Danilo.

2



4

1. UNPI 51

### Assemblée générale de l'UNPI Châlons-en-Champagne

Le 31 mars, la chambre UNPI de Châlons-en-Champagne, présidée par Jean-Claude GENIN, a organisé son assemblée générale. Michel MOISY, administrateur de Châlons-en-Champagne Habitat, ainsi que Lise MAGNIER, Députée Horizons de la 4<sup>ème</sup> circonscription de la Marne, étaient présents. De nombreux sujets ont été abordés et notamment le diagnostic de performance énergétique et ses incohérences, le calendrier inflationniste ou encore les taxes foncières. La députée, très investie sur les questions immobilières, a d'ores et déjà annoncé faire remonter les problématiques que vous rencontrez au quotidien. ■

2. UNPI 49

### Assemblée générale de l'UNPI Maine-et-Loire

La chambre UNPI du Maine-et-Loire (49) a tenu son assemblée générale fin mars, en présence des présidents Patrice VERNIER ESNAULT (Président UNPI 49), Jean-Michel DANILO (Président UNPI 44) et Alexis LAGARDE (Président UNPI région Pays-de-la-Loire). Nos partenaires HELLIO et GRDF sont intervenus pour apporter des réponses concrètes à vos problématiques liées au calendrier du nouveau DPE. Comme ailleurs, le sujet des ruptures d'approvisionnement de matériaux et de main d'œuvre, qui vous empêche de réaliser vos travaux de rénovation énergétique, est au cœur des débats. ■

3. UNPI 68

### Assemblée générale de l'UNPI Colmar

La chambre UNPI de Colmar a organisé son assemblée générale fin mars en présence de Brigitte KLINGERT, députée du Haut-Rhin, Christian KLINGER, sénateur du Haut-Rhin, Eric STRAUMANN, maire de Colmar, Dominique GRUNENWALD, Président de l'UNPI Colmar, Gérard WEBER, Président UNPI de la région Grand-Est, et Christophe DEMERSON, Président de l'UNPI. Dans une salle comble, il a été question du DPE au calendrier inflationniste particulièrement pénalisant pour les petites surfaces, de l'explosion des taxes foncières (plus de trois fois l'inflation ces dix dernières années!) et de la loi anti-squat du député Guillaume KASBARIAN. ■

4. UNPI 68

### Assemblée générale de l'UNPI Auvergne

La chambre UNPI d'Auvergne, présidée par Christophe DEMERSON, a organisé son assemblée générale le 6 avril, en présence de nos partenaires Avere Aura et Eclatec, de Bruno KELLER, Président national de la Propriété privée rurale, et de Vincent DE LANGLADE, Président de la Propriété privée rurale du Puy-de-Dôme. Une salle comble, beaucoup de questions sur le nouveau DPE, son calendrier irréaliste et inflationniste ont rythmé les échanges. ■

## ÉNERGIE

## Une conférence sur la crise énergétique organisée par l'UNPI BFC Dijon



© Photo UNPI BFC Dijon

Frédéric MARASCIA, directeur développement territorial.

**S**amedi 1<sup>er</sup> avril a été organisée par l'UNPI BFC Dijon une conférence sur la crise énergétique suivie par plus de 180 participants. Sujet de préoccupation majeur des propriétaires, Frédéric MARASCIA, directeur développement territorial et Émilie MOREAU, responsable commercial en habitat collectif tous deux chez EDF, ont abordé pendant près d'une heure les causes de cette crise énergétique, ses impacts mais également les solutions qui peuvent être apportées notamment grâce aux aides gouvernementales mises en place. Un avenir incertain qui nécessite le rassemblement de tous les propriétaires à l'UNPI pour peser plus fort dans les décisions de nos élus! ■

## DPE

## L'UNPI participe à un webinaire sur le DPE



© Photo UNPI

Christophe Demerson et les intervenants du webinaire, dont Olivier Klein, ministre de la Ville et du Logement.

**L**e 4 avril, le Président de l'UNPI, Christophe DEMERSON, a participé à un webinaire dans le cadre de la feuille de route relative à l'amélioration de la qualité de réalisation des Diagnostics de Performance Énergétique (DPE), lancé par Olivier KLEIN, Ministre du Logement et de la Ville, en 2022.

Ce webinaire a été l'occasion de revenir sur certains points de la réforme du DPE et notamment les impacts techniques et juridiques de celle-ci. Il a été question du soutien à apporter à la filière dans le but de fiabiliser les diagnostics et harmoniser les pratiques.

Plusieurs tables rondes ont permis de porter les points de vue de tous les acteurs de la filière, en présence notamment de François ADAM, Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages, Yannick AINOUCHE, Président de la Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers de la FNAIM, et Olivier KLEIN, Ministre du Logement et de la ville.

Plusieurs annonces ont été faites comme la mise en place d'une collaboration plus étroite entre le ministère et Bercy pour renforcer les contrôles de la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF) ou encore la publication d'un arrêté cet été pour renforcer la formation continue. ■

CONSTAT

## Taxe Foncière 2022 à Marseille : Qui pourra prétendre à son remboursement ?

Par M<sup>e</sup> Jacques Gobert, SCP Gobert et associés

Lors de l'audience concernant la demande d'annulation de la délibération de la Ville de Marseille augmentant la taxe foncière 2022 de 17,8%, le rapporteur public du Tribunal administratif de Marseille a conclu en faveur des requérants représentés par le cabinet d'avocats Gobert & Associés. Le 8 juin 2022, plusieurs centaines d'habitants de la Ville de Marseille ont saisi le Tribunal administratif en vue de faire annuler la taxe foncière de la commune pour l'année 2022.

**Les effets de cette annulation sont reportés au 30 septembre 2023, permettant à la ville de Marseille de voter à nouveau les deux rapports pour retomber dans la légalité**

Le rapporteur public, lors d'une seconde audience, a de nouveau accueilli favorablement la demande en annulation des requérants tout en proposant d'en moduler les effets dans le temps. La jurisprudence du Conseil d'Etat (Assemblée, 11 mai 2004, Association AC! et autres) a admis pour la première fois qu'il puisse être dérogé, à titre exceptionnel, à l'effet rétroactif d'une annulation. Ce pouvoir est utilisé dans les cas où une annulation rétroactive emporterait des conséquences manifestement excessives à la sécurité juridique. La Ville de Marseille considérerait qu'une annulation rétroactive des délibérations litigieuses entraînerait de prétendues complications administratives,



© Copyright (c) 2018 by vater/Shutterstock

techniques et financières (notamment sur la restitution des sommes indûment perçues par le Trésor).

Le rapporteur public a proposé une solution de compromis : « [...] sous réserve des droits des personnes qui ont engagé une action contentieuse à la date du jugement ». En ce sens, il est suggéré de maintenir le caractère rétroactif de l'annulation seulement au bénéfice des requérants et de reporter les effets de l'annulation au 30 septembre 2023 pour les autres assujettis à la taxe foncière.

Le 14 avril 2023, le tribunal administratif a annulé le budget de la Ville de Marseille pour l'année 2022 et reconnaît l'intérêt à agir de l'UNPI 13&83 au nom des propriétaires immobiliers. Les effets de cette annulation sont reportés au 30 septembre 2023, permettant à la ville de Marseille de voter à nouveau les deux rapports pour retomber dans la légalité. Toutefois, le vote d'un nouveau budget pourrait s'avérer contraire à la loi et donc susceptible d'annulation à son tour, le Préfet ayant, en effet, seul qualité pour faire exécuter le budget annulé. ■



Pour recevoir toute l'actualité de l'UNPI  
inscrivez-vous à la newsletter  
et recevez nos enquêtes !  
**www.unpi.org**

## LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

## Participation de l'UNPI aux Grands défis de l'Immobilier

Le 30 mars, Christophe DEMERSON, Président de l'UNPI, a participé aux Grands défis de l'Immobilier, organisé par la FNAIM Grand Paris et l'UNIS Île-de-France et Grand Paris au Conseil économique, social et environnemental. Orateur lors de la table ronde qui avait pour thème « Le parc locatif privé peut-il survivre à la loi Climat et Résilience ? » avec Catherine ALBANESI (co-présidente de la commission gestion locative de la FNAIM Grand Paris), Michel BANCAL (adjoint au maire de Versailles, délégué au logement, Président de Versailles Habitat et membre du Conseil national de l'habitat), Benjamin DARMOUNI (Président délégué de l'UNIS Grand Paris) et Etienne DEQUIREZ (Président de Plurience), il a pu porter la voix des propriétaires bailleurs privés. ■



De gauche à droite : Christophe Demerson, Danielle Dubrac (Présidente nationale UNIS), Loïc CANTIN (Président national FNAIM).

© Photo UNPI

## AGENDA

## Calendrier des rendez-vous extérieurs (Avril 2023)

### 4 AVRIL

Participation au webinaire ministériel sur le DPE en présence du Ministre de la ville et du logement, Olivier Klein

### 4 AVRIL

Échange téléphonique avec Guillaume Voisnard, Conseiller logement et hébergement d'Olivier Klein, au sujet de la taxe sur les logements vacants et la rénovation énergétique dans les copropriétés

### 5 AVRIL

Rendez-vous avec Thomas Cazenave, député de la Gironde, pour évoquer l'actualité immobilière girondine

### 11 AVRIL

Rendez-vous téléphonique avec Hervé Maurey, sénateur de l'Eure, sur les obligations légales en matière de production d'un DPE et leurs difficultés de mise en œuvre

### 11 AVRIL

Rendez-vous avec Nicolas Forissier, député de l'Indre, au sujet des sujets impactant les propriétaires, et plus particulièrement le calendrier lié au DPE, les taxes foncières et la baisse de rentabilité des investissements locatifs

### 12 AVRIL

Rendez-vous avec Alexandre Portier, député du Rhône, au sujet des conséquences du calendrier lié au DPE sur les logements étudiants

### 13 AVRIL

Participation à la feuille de route Rénovation du parc locatif privé en présence d'Olivier Klein, ministre de la Ville et du logement, dont l'objectif est d'assurer un suivi régulier des travaux liés à la loi Climat et résilience

### 13 AVRIL

Audition à l'Assemblée nationale pour la mission d'information sur la rénovation énergétique des bâtiments par Jean-Louis Bricout, député de l'Aisne, Julie Laernoës, députée de Loire-Atlantique et Marjolaine Meynier Millefert, députée de l'Isère

### 18 AVRIL

Audition à l'Assemblée nationale dans le cadre du printemps de l'évaluation de la commission des finances, par François Jolivet, rapporteur spécial du logement, sur les dispositifs de soutien à la rénovation thermique de l'ANAH

### 20 AVRIL

Comité des partenaires Loc'Avantages, dont l'objectif est de soutenir et contribuer au déploiement du dispositif

facebook

Accueil Boutique Publications À propos Événements

UNPI "Union Nationale des Propriétaires Immobiliers" le 29 mars à 15:02 @UNPInationale

👏👏👏 La force et le dynamisme du réseau de UNPI "Union Nationale des Propriétaires Immobiliers". Toujours au plus près des besoins des #propriétaires. Dans la Sarthe, c'est la présidente de l'Unpi72, Françoise Schaub-HERISSE et son équipe qui vous accueillent. ITW par Le Petit Sarthois 🙌🙌



YOUTUBE.COM  
Présentation de l'UNPI, Union Nationale des Propriétaires Immobiliers, par sa Présidente Mme Hérisse

UNPI "Union Nationale des Propriétaires Immobiliers" le 24 mars à 10:22 @UNPInationale

🔥🔥 DPE, nouvelle version : mauvais outil et catastrophe sociale en vue !!  
 ➡ Pour David Gonthier de UNPI "Union Nationale des Propriétaires Immobiliers" : « A Paris, 55 % des logements de moins de 18m2 sont en « G » et on nous dit que ces logements vont être interdits à la location. Notre inquiétude est pour les #propriétaires, mais elle est encore plus grande pour les locataires. Comment vont se loger les étudiants, les salariés précaires ? Les propriétaires vont soit laisser vide leur logement, soit vont le vendre. Mais celui qui achète et fait 40 000 euros de travaux de rénovation, devra augmenter son loyer ».  
 📰 ITW de Christophe Demerson et de David Gonthier de l'UNPI "Union Nationale des Propriétaires Immobiliers" dans actu.fr




Accueil Amis Watch Marketplace Notifications Menu

facebook

Accueil Boutique Publications À propos Événements

UNPI "Union Nationale des Propriétaires Immobiliers" le 26 mars à 15:33 @UNPInationale

Hausse de la taxe foncière en Isère.. Et le gagnant est... SEYSSYNS 🏆🏆 Une Hausse de 26% : c'est plus qu'à Grenoble ! Aux 26% il faudra ajouter 7,1 % de revalorisation des bases votées par l'État. Soit une hausse de plus de 33% en 2023.  
 « C'est un choix de justice" explique le maire, Fabrice Hugelé. On vous laisse juger 🤔🤔🤔  
 #propriétaires #impots  
 Pour vous défendre et faire entendre votre voix, adhérez à l' Unpi38 Grenoble sur <https://unpi38.fr/adherer/>  
<https://www.ledauphine.com/.../taxe-fonciere-a-seyssins...>



Accueil Amis Watch Marketplace Notifications Menu

Twitter

Tweets Tweets et réponses Médias J'aime

UNPI France • 25 millions de propriétaires @UNPI\_FR @UNPI\_FR

[L'@UNPI\_FR dans la presse 📰 @DemersonUNPI était interviewé sur @BFMTV au sujet de la loi de @guillaumekasba ou loi anti-squat, dans le cadre de son adoption en deuxième lecture à l'Assemblée Nationale 🙌 Cette loi courageuse permet au bon sens de reprendre le dessus !



BFM TV DIRECT  
LOI ANTI-SQUAT : LES SANCTIONS ACCENTUÉES ?

Accueil Recherche Notifications Messages



← 🐦 🔍 ⋮

Tweets Tweets et réponses Médias J'aime

**UNPI France • 25 millions de propriétaires**

@UNPI\_FR

@UNPI\_FR

[UNPI en région] L'@UNPI63, présidée par @DemersonUNPI, a organisé son Assemblée Générale hier, en présence de nos partenaires @AvereFrance et @eclatec et de Bruno Keller et Vincent De Langlade de la @FNPPROfficiel 🙌

Une salle comble et beaucoup de questions sur le nouveau DPE !



**UNPI France • 25 millions de propriétaires**

@UNPI\_FR

@UNPI\_FR

L'audit énergétique devient obligatoire pour les biens considérés comme des «passoires thermiques» à partir du 1er avril. Cette obligation concerne les ventes de maisons individuelles et immeubles en monopropriété classés F ou G 🙌 #rénovation #propriétaires

L'AUDIT

Après le DPE, l'audit énergétique devient obligatoire le 1er avril prochain pour la vente de biens et de logements qui appartiennent aux classes F et G



🏠 🔍 🔔 ✉️

LinkedIn

À propos Posts Emplois Personnes V

**UNPI • 25 millions de propriétaires**

2 354 abonnés

1 sem. • 🌐

UNPI : 25 millions de propriétaires

🌐 L'UNPI • 25 millions de propriétaires en région c'est ça 🙌

Ces dernières semaines, les chambres UNPI 49, UNPI 51 et UNPI 68 ont organisé leurs assemblées générales, en présence notamment de **Christophe Demerson**, Président national de l'UNPI, et des députées de la Marne, Lise Magnier, et du Haut-Rhin, **Brigitte Klinkert** 🙌

Salles combles aux 4 coins de la France pour évoquer avec nos partenaires les problématiques qui touchent les propriétaires comme le DPE ou les taxes foncières.

L'UNPI • 25 millions de propriétaires sera toujours au plus proche du terrain pour aider les propriétaires ! 🙌

**Christophe Demerson Patrice VERNIER-ESNAULT Alexis Lagarde Dominique GRUNENWALD Hellio GRDF**







**UNPI • 25 millions de propriétaires**

2 354 abonnés

2 j • Modifié • 🌐

UNPI : 25 millions de propriétaires

🇫🇷 **RAPPEL** : Face au succès grandissant du dispositif, la chambre UNPI de Sarthe (72) organise le 13 avril une réunion d'information sur le viager, animée par **Sylvain GRATALOUP**, Vice-Président national de l'UNPI et avocat à la cour d'appel de Lyon et **Henri-Pierre OUHIBI**, Directeur Général de **SENIOR CONSULTING GROUP**.

“Découverte ou redécouverte du viager : peut-être une solution pour augmenter ses revenus ou investir ?” : n'hésitez plus, inscrivez-vous sur [unpi72@gmail.com](mailto:unpi72@gmail.com) ou au 02 43 77 95 63 ! 🙌

🌐 L'UNPI • 25 millions de propriétaires en région, c'est également l'organisation d'événements au service des propriétaires 🙌

**Christophe Demerson Chloé Seguret Françoise Schaub-HERISSE Alexis Thomasson**

🏠 👥 📄 🔔 📁



**LÉGISLATION** — L'acronyme EPBD ne vous dit peut-être rien et c'est normal. EPBD, European performance of buildings directive ou directive sur la performance énergétique des bâtiments en français, est une directive datant de 2002, qui a été modifiée au fil des ans et couvre de nombreux aspects à la création de bâtiments moins énergivores. Sa dernière modification est en cours de préparation. Le Parlement européen a adopté sa position sur le sujet au mois de mars. **Par Juliette Martin, chargée d'affaires publiques**

# Rénovation énergétique

# Quand l'Union Européenne s'en mêle

## Qu'est-ce que l'EPBD ?

En vigueur depuis le 4 janvier 2006 et traduite dans le droit national par les États membres de l'Union Européenne, l'EPBD tend initialement à répondre aux engagements de l'Union Européenne dans le cadre du protocole de Kyoto (accord international visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre). Cette directive a été révisée en 2010 et 2018. Une refonte complète a été de nouveau proposée par la Commission européenne en décembre 2021 dans le cadre du cycle de politiques européennes pour le climat « Fit for 55 ». Ce cycle englobe douze propositions législatives, divisées en deux lots, pour accélérer la

lutte contre le changement climatique, atteindre la neutralité climatique en 2050 et tenir l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 55 % en 2030, par rapport à 1990.

L'EPBD fait partie du deuxième lot et est initialement passée quelque peu sous le radar. En effet, les parlementaires se sont davantage focalisés sur le premier lot de directives et réglementations, qui se concentrait sur la question énergétique.

Le Conseil, qui représente les États membres, a adopté sa position sur le texte à la mi-octobre. Le Parlement a adopté le texte le mois dernier à 343 voix contre 216, pour 78 abstentions. Le texte final est attendu pour la fin de l'année, mais qu'en est-il de l'EPBD pour le moment ?

## Quelles sont les principales mesures de l'EPBD ?

L'objectif de l'EPBD est de parvenir à un parc immobilier à zéro émission d'ici 2050. En ce sens, le texte adopté par le Parlement renforce l'ambition de la Commission et prévoit des mesures applicables sur le parc immobilier neuf et sur

le parc immobilier ancien mais également des mesures communes qui, si elles devaient être adoptées en l'état, auraient un impact considérable sur le secteur immobilier :

➤ En effet, le Parlement suit la proposition de la Commission qui prévoit que, dès 2025, le certificat de performance énergétique — qui correspond à notre DPE actuel — sera redéfini. Ainsi, la classe

G représentera 15 % du parc le moins performant et la classe A seulement les bâtiments à zéro émission. Le reste du parc sera réparti en tranches uniformes entre les autres lettres. Le Parlement et le Conseil demandent cependant une dérogation de quelques années pour les pays qui ont changé leur système récemment.

> A partir de 2028, tous les bâtiments neufs devront être à émission nulle. Le résidu d'énergie nécessaire devra être produit sur place, en énergie renouvelable, ou par des réseaux de chaleur, ou dans certains cas, de l'énergie renouvelable provenant du réseau. Ils devront être équipés de technologies solaires, si cela est possible d'un point de vue technique et économique, tandis que les bâtiments résidentiels faisant l'objet d'une rénovation importante ont jusqu'à 2032 pour atteindre cet objectif.

> Dès 2030, tous les logements anciens devront atteindre la classe E sur l'échelle de la performance énergétique. Pour les bâtiments non résidentiels, l'objectif est fixé à 2027.

## En quoi ces nouvelles mesures posent problème ?

Si l'objectif d'une telle directive est louable, de nombreux problèmes émergent :

> **Financiers** : les fonds européens disponibles sont loin d'être à la hauteur du défi. Selon la Commission Européenne, 150 milliards d'euros <sup>(1)</sup> sont disponibles sur le budget de l'Union Européenne pour soutenir les rénovations jusqu'en 2030 <sup>(2)</sup> alors que le coût est de 275 milliards d'euros chaque année pour atteindre les objectifs de rénovation <sup>(3)</sup>.

> **Efficacité** : Nous disposons de très peu de données fiables sur le parc européen. Il est donc impossible de connaître réellement l'impact.

> **Techniques** : Les diagnostics de performance énergétiques réalisés aujourd'hui seront donc basés sur une méthode de calcul qui sera modifiée puisque l'échelle européenne est plus stricte que celle employée actuellement en France. Cela crée une incertitude juridique puisqu'il est impossible de savoir comment un bâtiment sera classé après 2025.

> **Économiques** : le secteur de la construction fait face à une pénurie de main d'œuvre partout en France. Vous en faites déjà les frais avec les rénovations liées à la loi Climat et Résilience. Il n'y a aucune garantie qu'il puisse faire face à l'ampleur de la tâche dans un délai aussi court. Couplé à la pénurie de matériaux et à l'augmentation de

> En 2033, tous les logements anciens devront atteindre la classe D. Pour les bâtiments non résidentiels, l'objectif est fixé à 2030. La proposition initiale de la Commission prévoyait d'atteindre la lettre E en 2033.

> A partir de 2035, les systèmes de chauffage à combustibles fossiles seront interdits.

Si les dispositions adoptées par le Parlement européen étaient définitivement mises en œuvre telles que proposées, elles pourraient signifier à terme l'interdiction de la location mais aussi des obligations de rénovation pour tous les autres biens — les mesures seront décidées par les Etats membres. Cela pourrait augmenter le nombre de logements visés par les éventuelles interdictions. En effet, les passoires thermiques représentent 16,7 % des résidences principales françaises au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Ces mesures imposeraient donc des travaux de rénovation thermique sur 40 millions de bâtiments, soit 40 à 50 % du parc immobilier en Europe.

leur coût, le coût des travaux va drastiquement augmenter. Il va donc sans dire que le pire reste peut-être à venir pour vous. Si le gouvernement français pousse pour plus de sévérité, au sein de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI), nous sommes en faveur de mesures réalisables et pragmatiques.

Les trilogues <sup>(4)</sup> à venir seront essentiels pour l'avenir de cette modification. L'orientation générale retenue par les représentants des exécutifs des Etats membres prévoit la suppression de l'obligation d'éradication des passoires thermiques proposé par la Commission en 2033 au profit d'une obligation de consommation moyenne d'énergie primaire du parc résidentiel des Etats membres au moins équivalente au niveau de performance énergétique D en 2033. À partir de 2040, un standard supérieur sera défini par les Etats membres en cohérence avec leur trajectoire progressive permettant d'atteindre un parc immobilier « zéro émission ». Par ailleurs, la bonne nouvelle nous vient des pays voisins comme l'Allemagne et l'Italie qui, au départ plutôt favorables à ces nouvelles mesures, adoptent une position beaucoup plus critique. Le ministre de la justice allemand, Marco Buschmann, a même déclaré que ces mesures étaient anticonstitutionnelles et contraires au droit de propriété.

Avec l'UNPI, nous ne manquerons pas de continuer de défendre vos droits jusqu'au plus haut niveau européen. ■

## Nota Bene

La Commission a donné la priorité à l'élimination progressive des systèmes de chauffage fonctionnant aux combustibles fossiles dans les nouveaux bâtiments et a proposé qu'aucune aide financière publique ne soit accordée à l'installation de chaudières à combustibles fossiles d'ici 2027. Compte tenu de la diversité des niveaux de dépendance à l'égard des chaudières à gaz dans les États membres de l'UE, la proposition ne prévoit pas d'interdiction à l'échelle européenne, mais fournit la base juridique permettant aux États membres d'interdire l'utilisation de combustibles fossiles dans les bâtiments.

1) [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/qanda\\_21\\_6686](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/qanda_21_6686)

2) Ce chiffre comprend tous les fonds disponibles : le FEDER (fonds européen de développement régional), le Fonds de cohésion, la Facilité pour la reprise et la résilience (FRR) mais également les revenus initialement prévus pour le Fonds social pour le climat.

3) [https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/renovation-wave\\_en](https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/renovation-wave_en)

4) Réunions informelles entre des représentants du Parlement, du Conseil et de la Commission.



**67%** des dossiers de location sont **falsifiés** ! (BFM)



Recevoir le code pour utiliser l'outil anti-fraudeur

Contrôle des dossiers offert

“ L'une des 5 meilleures appli immobilières

**Challenge**<sup>s</sup>  
L'économie de demain est l'affaire de tous



**Avec Monsieur Hugo, choisissez le bon candidat en toute confiance via notre outil qui démasque les faux dossiers**

**Profitez de la seule plateforme qui prélève automatiquement les loyers et automatise à 100 % la gestion de vos locations :**

- ✓ Génération de bail conforme et signature électronique.
- ✓ Envoi automatique des quittances.
- ✓ Calcul en ligne du solde en cas de charges à régulariser.
- ✓ Intervention en urgence de l'un de nos **4900 artisans** en cas de pannes ou de fuites, sans aucun frais.

**[www.monsieurhugo.com](http://www.monsieurhugo.com) - 01 82 88 92 52**

# « L'EPBD va provoquer une catastrophe incommensurable »

**LÉGISLATION** — François-Xavier Bellamy, eurodéputé du Parti Populaire Européen (PPE), s'est fortement mobilisé pour amender la directive EPBD, avant son vote au Parlement européen. Il nous explique aujourd'hui l'impact massif d'une telle directive sur votre quotidien dans les années à venir. **Propos recueillis par Juliette Martin, chargée d'affaires publiques**

## Le Green Deal a été un sujet éminemment présent au niveau européen. Pourquoi ? Quel est votre avis sur le sujet ?

Le Green Deal est un ensemble d'initiatives politiques proposées par la Commission européenne, dans le but de rendre l'Union européenne climatiquement neutre d'ici 2050. C'est le projet phare de la Commission européenne pour ce mandat, qui contient plusieurs dizaines de textes législatifs. La Commission décline ces textes de manière sectorielle (agriculture, immobilier...).

L'objectif de lutte pour la préservation de l'environnement est bien sûr louable, mais tout se passe comme si la Commission considérait que seuls les États membres de l'UE sont en cause sur ce plan, et dans de trop nombreux cas, les dispositions proposées par la Commission semblent appuyées sur une approche plus idéologique que rationnelle. Cela nuit autant à la réponse nécessaire à apporter à la question climatique qu'aux dépendances stratégiques sur lesquels beaucoup n'ouvrent qu'aujourd'hui les yeux. Quand la gauche européenne ou certains États membres comme l'Allemagne s'évertuent à saper les efforts français sur le nucléaire par exemple, l'apport de solutions concrètes et logiques s'éloigne à grand pas...

## Le sujet de l'EPBD est apparu dans les médias français et européens il y a peu. Quel est le but de cette directive ? Quel est votre avis et pourquoi ?

L'EPBD signifie « Directive sur la performance énergétique des bâtiments ». Il s'agit de la révision, dans le cadre du Green Deal, de différentes directives européennes préexistantes que la Commission européenne a présenté dans le cadre d'une stratégie intitulée "vague de rénovations". Et là encore,

l'approche idéologique semble malheureusement prévaloir. La position adoptée voudrait suggérer que tout le problème des émissions de CO<sub>2</sub> se trouverait en Europe, ce qui est faux. Il y a certainement des bâtiments qui sont problématiques en termes d'émissions de CO<sub>2</sub> ou de consommation d'énergie, c'est évident — les "passoires thermiques" avérées doivent être rénovées. Cependant, l'ambition de faire en sorte que tous les bâtiments — qu'ils soient résidentiels, commerciaux ou encore industriels — soient classés A d'ici 2050 est à la fois parfaitement irréalisable et extrêmement coûteux. Mais surtout, il est très probable que l'effet soit en réalité quasi nul.

**275 milliards d'euros par an**

Le coût de la rénovation énergétique estimé par la Commission européenne.

**D'ici 2033, c'est 40 à 50 % du parc immobilier qui devra avoir subi des travaux de rénovation thermique majeurs**

D'ici 2033, c'est 40 à 50 % du parc immobilier qui devra avoir subi des travaux de rénovation thermique majeurs, engendrant une véritable explosion de la demande dans les années à venir, sans que soit considéré le déficit de main d'œuvre et de matériaux nécessaires. La Commission européenne estime par ailleurs le coût de cette mesure à 275 milliards d'euros par an. Mais le budget alloué pour aider les États à mettre en place cette mesure est, lui, de 150 milliards sur toute la période. On se rend bien compte qu'il y a un delta très important, qui sera compensé soit par



© Photo European Union 2022 - Source : EP - Michel CHRISTEN

**François Xavier Bellamy, eurodéputé du Parti Populaire Européen (PPE),**

les États, soit par les propriétaires directement — en bref, les gens ordinaires, ceux qui travaillent, qui contribuent ou qui épargnent.

**D'après cette directive, les bâtiments européens devront tous être classés E d'ici 2033. Est-ce réalisable ?**

Cette mesure n'a aucun sens et n'est pas réalisable. Comme je l'évoquais, elle est en plus très

probablement dépourvue d'impact sur les émissions de carbone : les études publiées récemment par l'Université de Cambridge, ou d'autres études en Allemagne et au Michigan montrent qu'en réalité, après quelques années, les économies d'énergie sont à peine perceptibles. La Commission européenne est en train de provoquer une catastrophe économique, sociale et écologique pour des gains quasi nuls.

**BIO-EXPRESS**

## **François-Xavier Bellamy**

**F**rançois-Xavier Bellamy est né en 1985. Après des études littéraires, il s'oriente vers la philosophie. Il intègre l'École Normale Supérieure en 2005 et est reçu à l'agrégation de philosophie en 2008. Après deux passages en cabinets ministériels, il quitte ses fonctions pour enseigner dans le secondaire, puis en classes préparatoires.

Parallèlement, il est élu en 2008, puis réélu en 2014, adjoint au maire de Versailles, chargé de la jeunesse, de l'enseignement secondaire et supérieur, et de l'emploi. Son mandat s'achève en 2020. Tête de liste pour l'élection européenne, il est élu en 2019 député au Parlement européen, et y préside la délégation française du Parti populaire européen (PPE). Il est également vice-président des Républicains depuis le début de l'année 2023.

Engagé pour la défense de la propriété à l'échelle européenne, il nous apporte son éclairage sur les derniers textes en discussion à Bruxelles et leurs potentielles conséquences.

### **Nous voyons déjà des difficultés de mise en place du DPE en France. Quel est votre point de vue sur la situation française ?**

La France est un bon laboratoire des conséquences qu'aura l'EPBD si le texte est appliqué en l'état. Entre ce qu'impose la loi Climat et Résilience et les obligations liées au nouveau DPE, notre territoire national a quelques années d'avance... Nous voyons déjà l'impact désastreux sur le marché locatif avec des difficultés pour se loger de plus en plus importantes, des prix à la vente plus bas pour les biens mal classés, des propriétaires dans l'impossibilité de réaliser les travaux...

Il faut bien prendre conscience que l'EPBD est beaucoup plus radical que le DPE actuel. Tous les propriétaires seront touchés et non plus seulement les propriétaires bailleurs. Les conséquences peuvent être extrêmement lourdes puisque la Commission européenne est allée jusqu'à évoquer des pénalités financières. Le terme n'apparaît plus dans la version actuelle, mais l'intention était bien là. Dans les années à venir, il deviendra difficile de s'assurer, car le logement ne sera plus aux normes écologiques, et de ce fait les propriétaires ne pourront plus vivre dans le bien qui représente pourtant parfois les économies d'une vie. C'est tout un modèle de société qui risque d'être bouleversé, et la situation risque de devenir désastreuse avec des centaines de milliers de logements qui ne pourront plus être habités.

### **Vous êtes très engagé pour le patrimoine et plus spécifiquement le patrimoine français. Quelles**

### **sont les conséquences pour les bâtiments historiques d'une telle directive ?**

Les conséquences pour le patrimoine classé sont catastrophiques, mais le problème est plus profond : il n'y a pas que le patrimoine classé qui est concerné. Les nombreux types d'architecture qui font la beauté de la France et de notre environnement vont subir l'impact de ces nouvelles dispositions. Ces bâtiments remarquables ne font souvent pas partie des bâtiments classés, pour la bonne raison que classer son bâtiment peut parfois être le début d'une série de contraintes massives. Maisons à colombages, chaumes normands, cabanes de pêcheur, maisons en pisé... tous ces styles architecturaux seront massivement impactés par ces nouvelles normes d'isolation thermique : dénaturation des façades, suppression de certains espaces intérieurs, et j'en passe ! Après plusieurs mois de travail, d'alertes et de pédagogie auprès de mes collègues députés au Parlement européen et des différentes parties prenantes, je suis parvenu à faire adopter un amendement demandant des exemptions pour le bâti non classé, dans le but d'atténuer les effets les plus nocifs de cette directive. Une écologie authentique consiste à entretenir, préserver et transmettre, non à mettre la moitié de l'Europe en chantier en moins de dix ans.

### **A votre avis, quel sera le sort de votre amendement après les trilogues ?**

Les trilogues sont essentiels dans la procédure législative européenne. Ce sont des réunions entre les représentants du Parlement, du Conseil et de la Commission.

Concernant mon amendement, j'espère de tout cœur qu'il sera préservé. Je suis assez inquiet des trilogues car la Commission garde une approche très idéologique et punitive de l'écologie... charge au Conseil — qui réunit les chefs d'États ou de gouvernement des États-membres, et doit se saisir de la question — d'être plus sage.

Malheureusement, le gouvernement français a défendu corps et âme ce texte... Mais pourquoi soutenir ce qui déclencherà une crise sociale majeure alors même que nous subissons déjà une crise du logement — le tout pour un résultat écologique faible voire contreproductif ?

En réalité, cette décision s'explique pour beaucoup par le lobbying déterminé d'industriels qui voient la promesse de nombreux nouveaux marchés avec cette directive. L'écho donné à la parole des propriétaires, et en particulier les petits propriétaires, a été largement atténué, face aux profits majeurs des très grosses entreprises industrielles. Le monde de la construction reste toutefois divisé.





© Photo Domingo Soudais

## La Commission européenne est en train de provoquer une catastrophe économique, sociale et écologique pour des gains quasi nuls

D'un côté, de grosses entreprises industrielles, et de l'autre des artisans, des PME <sup>(1)</sup> ou encore des ETI <sup>(2)</sup>. Quand nous parlons à cette deuxième catégorie, le son de cloche est différent : dans le cadre de cette directive, ce n'est en effet pas seulement le logement, mais également les locaux professionnels, les locaux de stockages, etc. qui sont concernés. Cela concerne donc des dizaines de milliers d'artisans, de commerçants, d'agriculteurs... qui vont se voir imposer des normes inapplicables, et risquent de ce fait de devoir mettre la clé sous la porte.

**Il semblerait que le ministre allemand de la justice ait questionné la constitutionnalité du vote sur l'EPBD, comme étant une atteinte au droit de propriété. Qu'en pensez-vous ?**

1) Petites et moyennes entreprises  
2) Entreprises de taille intermédiaire.

Je suis d'accord avec cette prise de position. Le Conseil constitutionnel va devoir statuer sur le sujet. Il y a effectivement un problème constitutionnel et un problème de principe absolument évident. Il est inconcevable de constater un tel acharnement, exclusif, sur les propriétaires. Tout semble mis en place pour dissuader les Français, et plus globalement les européens, de devenir propriétaires d'un bien immobilier.

Les normes toujours plus restrictives n'encouragent pas à choisir l'immobilier, sans parler de l'IFI. J'ai eu la chance d'être professeur de philosophie avant d'être député au Parlement européen, et de travailler sur cette question de la préservation et de la transmission, que j'évoque dans *Demeure*. La vision du monde qui est proposée, cette volonté d'abandonner la pierre et le bâti pour se réfugier dans quelque chose d'abstrait et de nouveau, de toujours tout changer, tout refaire à neuf, est révolutionnaire au mauvais sens du terme, et manque de bon sens élémentaire... Malheureusement, c'est cette vision du monde qui produit, dans de multiples domaines, la crise que nous traversons actuellement. ■

# « Le financement reste une grande inconnue »

**LOBBYING** — Elle est de ceux qui portent la voix des propriétaires jusqu'au plus haut niveau européen. Emmanuelle Causse, secrétaire générale de Union Internationale des Propriétaires Immobiliers (UIPI), a beaucoup travaillé avec ses équipes sur l'EPBD pour essayer de modifier une directive punitive pour les propriétaires européens. L'UIPI, dont est membre l'UNPI, compte aujourd'hui plusieurs victoires de taille sur le sujet.

Propos recueillis par Juliette Martin, chargée d'affaires publiques

## Qu'est-ce que l'EPBD et en quoi cette directive va-t-elle influencer les propriétaires privés européens ?

La nouvelle Energy Performance of Buildings Directive (EPBD: directive sur la performance énergétique des bâtiments en français) actuellement discutée va avoir un impact considérable sur les propriétaires privés européens alors même que le sujet est assez méconnu et assez peu abordé dans les médias en France. En hexagone, actuellement, n'est appliquée qu'une obligation d'atteindre des minimums de performance énergétique pour le propriétaire bailleur. Elle n'est pas mise en œuvre pour les propriétaires occupants. Cela devrait changer avec la refonte en cours au niveau européen.

La véritable question sera en effet de savoir comment les états membres vont la transposer et quelles mesures ils devront adopter pour remplir leurs obligations. Selon la mouture initiale de la Commission européenne tous les bâtiments devaient atteindre un niveau de performance E d'ici 2033. Le Parlement vient de renforcer cette obligation et demander du D à la même date. Mais cette catégorie ne sera pas forcément la catégorie D existante puisque le classement sera basé sur un nouvel étalonnage, avec des critères plus stricts pour les bâtiments neufs classés A et avec d'office 15 % de bâtiments les plus économes classés G. Pour la France, qui vient de changer son certificat, il semblerait qu'ils aient potentiellement réussi à obtenir une dérogation de quelques années — au-delà des 2025 prévu — pour réétalonner leur certificat. Mais tout reste à voir et ce sera forcément très complexe à mettre en œuvre et cela risque de créer une certaine insécurité juridique.

## Quelles seront donc les obligations ?

Tous les scénarios sont ouverts pour mettre ces mesures en place et le financement reste une grande inconnue. Il y a une obligation claire de résultat: atteindre un certain niveau de performance d'ici 2033, quel que soit le type de bâtiment ou de propriétaire. De facto, cela obligera les États membres à mettre en place des obligations strictes pour atteindre ces résultats. Il sera impossible pour eux de se conformer aux obligations avec seulement des mesures incitatives, même chez les propriétaires occupants, et de financer la rénovation de l'ensemble du stock. D'ailleurs, l'impact de cette directive sur notre secteur a toujours été important. Il suffit de regarder en arrière: les standards actuels pour les nouveaux bâtiments, les certificats d'énergies... Toutes ces mesures viennent des versions successives de l'EPBD dont la première date de 2002. Nous en sommes aujourd'hui à la quatrième révision du texte, c'est beaucoup. Chaque version a eu des impacts plus importants sur les propriétaires que les moutures précédentes.

Il n'est donc pas étonnant que le bureau de l'UIPI à Bruxelles ait été créé au moment de la deuxième révision de l'EPBD. Ce texte a fait comprendre à nos membres l'importance de faire du lobbying à Bruxelles.

## L'UIPI défend les propriétaires au niveau européen. Quels ont été vos actions tout au long du processus législatif ?

Nous étions présents bien en amont de la publication officielle du texte. Dès 2020, nous avions anticipé la nouvelle mouture de l'EPBD. Durant la préparation de l'étude d'impact, nous nous

15 %

Pourcentage de bâtiments les plus économes classés G d'office.

45 %

Pourcentage de bâtiments français qui nécessiteront une rénovation énergétique.



© Photo DR

**Emmanuelle Causse, secrétaire générale de l'UIPI.**

sommes appuyés sur l'exemple français car c'était le seul pays (avec le Royaume-Uni) à avoir mis en place un système similaire. Tout en questionnant le manque de recul suffisant pour jauger l'impact et donc élaborer de telles mesures, nous percevions déjà les problèmes que de telles mesures pourraient poser.

Par ailleurs, nous avons dès le départ questionné le possible manque de légitimité de l'UE à agir au regard des principes d'attribution de compétence, de subsidiarité et de proportionnalité. C'est d'ailleurs au vu du manque de compétence en matière de logement et de baux que la proposition de la Commission n'a pas mis en place des obligations au moment de la vente et de la location, comme c'était envisagé à un moment, mais a opté pour une obligation de résultat. Finalement, cela ne devrait toutefois pas faire une grande différence car comme mentionné les États membres seront obligés de mettre en place des mesures très strictes pour atteindre les objectifs proposés.

Il y a également eu des phases de concerta-

tion avec la Commission. Ce n'est qu'après la publication de la proposition de la Commission en décembre 2021, que le lobbying a vraiment commencé. Le plus gros du travail a été d'intéresser les députés au sujet. L'EPBD fait partie du Green Deal, le plus gros paquet législatif européen jamais publié. Elle a été publiée dans le deuxième bloc législatif du Green Deal, avec de gros sujets comme le gaz et alors qu'il y avait déjà une surcharge législative après la première vague du Green Deal. Cette directive était perçue comme très technique et plutôt consensuelle.

Le rapporteur écologiste du Parlement, Ciaran Cuffe, et la plupart des rapporteurs fictifs étaient très ambitieux et voulaient aller très loin et très

## « Tous les bâtiments devaient atteindre un niveau de performance E d'ici 2033 »

---

**BIO-EXPRESS**

## **Emmanuelle Causse**

Elle est secrétaire générale de l'Union Internationale des Propriétaires Immobiliers (UIPI) depuis 2020. Elle était auparavant directrice du bureau de Bruxelles depuis 2009.

L'UIPI est une association européenne à but non lucratif, créée en 1923, composée de 31 organisations dans 28 pays. Elle représente plus de 5 millions de propriétaires privées et 20 à 25 millions de logements dans toute l'Europe. Elle a pour but de favoriser le développement de la propriété immobilière privée en Europe, de promouvoir des conditions économiques, juridiques et fiscales favorables au secteur de l'immobilier privé, à l'accession à la propriété et au secteur locatif privé et de démontrer le rôle de la propriété privée dans la société.

**« Nous avons réussi à passer du C, initialement au Parlement, au D d'ici 2033 »**

vite. Nous avons dû travailler sur chaque article, chaque mesure, un à un. Nous avons réussi à faire bouger les choses puisque le texte devait initialement être voté sans problème par la Commission parlementaire à la mi-octobre 2022, il ne l'a été que début février 2023 après de longues et difficiles discussions.

Il y a eu beaucoup de débats en interne dans certains des grands groupes parlementaires, ce qui a fait bouger les lignes. Nous avons réussi à obtenir des « ajustements » concernant l'obligation du parc résidentiel d'atteindre certains minimums énergétiques mais ces derniers ont été limités par les écologistes et socialistes à seulement 22 % des bâtiments résidentiels concernés par la mesure et seulement pour 4 ans sous réserve d'acceptation par la commission... Une mesure qui devrait être très compliquée à mettre en œuvre, mais c'est une ouverture pour les discussions législatives à venir. Nous avons également réussi à passer du C initialement au Parlement au D d'ici 2033 (et donc de l'obligation de rénover 60 à 45 % du stock). Les versions initiales du Parlement prévoyaient également une obligation pour tous les bâtiments existants d'avoir un certificat d'énergie, l'installation de panneaux photovoltaïques sur tous les bâtiments en Europe d'ici 2030 ou encore l'interdiction rapide des chaudières à gaz. Et ce n'est que quelques exemples ! Le texte final adopté par le Parlement n'est peut-être pas parfait mais il est déjà bien plus réaliste qu'il ne l'était encore en octobre dernier. Nous sommes partis de très loin avec beaucoup de vents contraires.

D'un sujet qui pouvait passer inaperçu, nous sommes passés à l'un des plus discutés du Green Deal. C'est là peut-être notre plus gros succès. On a aussi beaucoup compté sur nos membres. Les suédois, les italiens, les allemands ou encore

les finlandais ont beaucoup travaillé avec leurs parlementaires au-delà des contacts que nous avons nous-mêmes établi. C'était un véritable travail de terrain. Nous sommes restés ouverts au compromis en prenant une position ferme mais constructive, ce qui nous a permis d'être écoutés.

### **Comment envisagez-vous la suite ?**

Les trilogues, négociations entre le Conseil, le Parlement et la Commission, vont commencer prochainement. Le texte sera ensuite formellement validé par le Parlement et le Conseil. Nous pensons que l'approche proposée par le Conseil et les États membres, de mettre en place des objectifs pour le résidentiel au niveau du secteur et non de chaque bâtiment, offre plus de flexibilité pour permettre aux États membres des actions plus ciblées. Le conseil a adopté son approche générale en octobre. L'accord du Conseil est assez fragile car beaucoup de pays voulaient plus de flexibilité comme l'Italie ou la Pologne. Mais la France et l'Allemagne, soutenues par le Danemark, le Luxembourg, les Pays-Bas et l'Irlande, poussaient pour plus de sévérité et d'ambition. Le Parlement a, lui, adopté sa position en mars. Ces discussions vont être intéressantes car les positions de certains États membres ont quelque peu évolué depuis l'accord du Conseil.

De nombreuses voix s'élèvent pour dire que le texte va trop loin, notamment en Allemagne. Deux des partis de coalition allemands, notamment la ministre socio-démocrate de la construction et du logement, commencent à critiquer certaines propositions. Beaucoup de points sont encore ouverts. C'est donc difficile de savoir ce qu'il va se passer. Nous pensons que le texte sera adopté d'ici la fin de l'année, sous la présidence espagnole.

### **Que pensez-vous de la situation actuelle pour les propriétaires en Europe ?**

La situation devient difficile dans beaucoup de pays avec des attaques de plus en plus nombreuses et virulentes sur la propriété immobilière privée et les propriétaires ces dernières années. C'est un bouc émissaire assez facile. La situation dans certains pays est très grave notamment en Espagne, où le squat est presque légitimé. En parallèle, le contrôle des loyers est de plus en plus fréquent. Il est notamment appliqué en France avec un encadrement et un plafonnement des loyers dans certaines villes. Les mesures régressives se multiplient. Notre rôle est de démontrer que nous avons un rôle positif dans la société et que le propriétaire est une partie de la solution et non la cause des problèmes. C'est le rôle de l'UIPI d'insister sur le bien-fondé de la propriété. ■

Actualités

Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique  
**www.unpi.org**



# Abonnez-vous

## JE SOUHAITE M'ABONNER

à 25 millions de Propriétaires :

Version papier

■ **1 an** (11 numéros) pour **59€ TTC**

Version papier

■ **2 ans** (22 numéros) pour **89€ TTC**

Version numérique

■ **1 an** (11 numéros) pour **44€ TTC**

Pour les DOM-TOM et l'étranger veuillez contacter le 01 44 11 32 46  
ou nous écrire à [25millionsdeproprietaires@unpi.fr](mailto:25millionsdeproprietaires@unpi.fr)

**25 millions de propriétaires**

11, quai Anatole France - 75007 Paris  
Tél. 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17  
[25millionsdeproprietaires@unpi.fr](mailto:25millionsdeproprietaires@unpi.fr)

NOM .....

Prénom .....

Adresse .....

Code Postal ..... Ville .....

Tél. ....

E-mail .....

Bulletin à compléter et à retourner impérativement  
accompagné de votre règlement à l'adresse suivante :

**25 millions de Propriétaires - Service abonnements**  
**11 quai Anatole France 75007 PARIS**

Pour paiement par chèque, libeller à l'ordre de : **La Presse immobilière**

Attention : ce bulletin ne concerne pas les adhérents à une chambre de propriétaires  
et copropriétaires. Il ne peut en aucun cas servir de bulletin de réabonnement.  
Pour les adhérents à une chambre UNPI, contactez directement votre chambre.  
Coordonnées sur [www.unpi.org](http://www.unpi.org)

# Directive sur la Performance Énergétique des Bâtiments (DPEB) Quelles conséquences sur la politique de rénovation énergétique des bâtiments en France ?

**LÉGISLATION** — Alors que les premières mesures prises dans la loi Climat et Résilience de 2021 ont déjà été mises en œuvre — gel des loyers et interdiction de location des passoires thermiques (logements classés G+) — la directive sur la performance énergétique des bâtiments (DPEB) vient progressivement à bout de son parcours institutionnel. Elle viendra établir un calendrier contraignant pour les États membres et fixer de nouveaux objectifs en matière de performance énergétique des bâtiments. Pierre-Marie Perrin, directeur des affaires publiques de Hellio, décrypte les conséquences de la future DPEB sur la politique de rénovation énergétique française. **Propos recueillis par la rédaction**

## La DPEB remet-elle en cause les dispositions prises dans la loi climat et résilience ?

Il faut tout d'abord noter que l'Union Européenne impose à ses États membres d'indiquer la classe de performance énergétique de leurs bâtiments, sur une échelle fermée allant de la lettre A à la lettre G. La lettre A correspondant aux bâtiments à émissions nulles et la lettre G correspondant aux 15 % de bâtiments les moins performants du parc immobilier national. Les États membres doivent veiller à ce que les autres classes de B à F assurent une répartition en tranches uniformes des indicateurs de performance énergétique entre les classes de performance énergétique. La France applique cette obligation avec le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) qui renseigne la performance énergétique d'un logement ou bâtiment avec des étiquettes allant de A à G. A la différence de l'Union européenne, la France, pour son DPE, ne tient pas seulement compte de la consommation d'énergie primaire du logement, mais intègre également les émissions de gaz à effet de serre. Pour atteindre une étiquette énergétique, le logement ou bâtiment doit atteindre un certain seuil de performance minimal pour la performance énergétique et les émissions de gaz à effet de serre.

La France est déjà en accord avec les nouveaux objectifs de la DPEB grâce à la loi Climat et résilience de 2021, puisqu'elle va au-delà de l'obli-

## Calendrier

### > 2023

**Gel du loyer des passoires thermiques.**

### > 2025

**Interdiction de location des logements classés G.**

### > 2028

**Interdiction de location des logements classés F.**

### > 2034

**Interdiction de location des logements classés E.**

gation d'atteinte d'une classe énergétique à une date donnée. En effet, la loi Climat et résilience prévoit une interdiction progressive de la mise en location des logements mal isolés, interdiction plus contraignante que l'obligation européenne puisque les propriétaires seront dans l'obligation d'améliorer la performance énergétique de leur logement s'ils veulent continuer de le mettre en location (voir colonne ci-contre). Mais il est important de rester vigilant quant à la bonne transposition de la France de la directive révisée. En janvier dernier, la France a fait l'objet d'un avis motivé de la Commission européenne pour mauvaise transposition de la directive de 2018 dans le droit national, dont l'échéance était fixée au 10 mars 2020. La Commission européenne avait déjà adressé une lettre de mise en demeure à la France qui n'avait pas déclaré l'état d'avancement de la transposition de la directive dans son droit national. La Commission a donc décidé de poursuivre la procédure en envoyant un avis motivé. La France devait se conformer à la transposition de la DPEB de 2018, dans un délai de 2 mois à compter de janvier 2023, faute de quoi la Commission européenne pourrait décider de saisir la Cour de Justice de l'UE. Le Portugal a fait l'objet de la même procédure. C'est pourquoi, malgré l'apparente avance et conformité du droit français à la nouvelle DPEB, il est nécessaire de rester prudent quant à la complète transposition de la directive européenne dans le droit français.



**Pierre-Marie Perrin,**  
directeur des affaires  
publiques de HELLIO.

### **Comment l'UE influence-t-elle les politiques d'efficacité énergétique en France ?**

Le paquet Fit For 55 prévoit également la révision de la directive relative à l'efficacité énergétique (DEE) qui fixe les objectifs d'économies d'énergie pour les États membres. Ainsi, le 9 mars dernier, au cours de la 5<sup>e</sup> session de négociations interinstitutionnelles relative à la révision de la DEE, les institutions de l'Union européenne sont parvenues à un accord provisoire sur le texte. L'accord trouvé fixe l'objectif de l'Union européenne en matière d'efficacité énergétique à 11,7 % pour 2030. L'objectif est plus ambitieux que celui proposé par la Commission européenne en 2021 qui était de 9 % mais reste en-deçà de l'ambition du Parlement européen qui souhaitait relever l'objectif d'efficacité énergétique à 14,5 %. Il ambitionne également de doubler le volume des obligations annuelles en matière d'économies d'énergie. Les co-législateurs (le Parlement et le Conseil) se sont accordés sur un taux progressif de 1,49 % d'économies d'énergies annuelles obligatoires entre 2024 et 2030. Originellement, le Conseil souhaitait introduire une baisse graduelle des consommations d'énergie

(1,1 % de 2024 à fin 2025, 1,3 % de 2026 à fin 2027 et 1,5 % entre 2028 et fin 2030), tandis que les eurodéputés avaient indiqué vouloir mettre en œuvre un taux plus ambitieux (2 %). Les dispositifs d'aides à la rénovation énergétique français sont corrélés aux exigences européennes en matière d'efficacité énergétique. Le dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie est la transposition de la DEE dans le droit français. Ainsi, un objectif d'efficacité énergétique fixé par l'Union européenne important et contraignant permet d'augmenter le volume d'économies d'énergie à réaliser en France. Pour réaliser ces économies d'énergie et améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, les Français devront réaliser des travaux de rénovation énergétique de leurs logements.

### **Comment jugez-vous l'efficacité des politiques publiques de rénovation énergétique mises en œuvre jusqu'à présent ?**

Retards dans le versement des aides, dossiers en attente, budget insuffisant, manque de clarté dans les objectifs de la politique. Le système d'aides à la rénovation énergétique a fait l'objet de nombreuses critiques en 2022, notamment de la part de la Cour des comptes et du Défenseur des droits. La Cour des comptes avait formulé plusieurs recommandations afin de rendre plus lisible les dispositifs d'aides. Le Gouvernement devra donc en 2023 accentuer ses efforts sur la politique de rénovation énergétique des bâtiments afin de la rendre plus efficace, crédible et lui donner une réelle stratégie sur le long terme. La Ministre de la transition énergétique, Agnès Pannier-Runacher, a déjà répondu à une de ces recommandations en mettant en place une méthode de collecte des données de l'État pour mesurer l'efficacité de sa politique énergétique. En effet, l'État souhaite quantifier l'efficacité des travaux de rénovation énergétique dans le secteur résidentiel afin d'aider au pilotage sa politique de rénovation énergétique, souvent critiquée pour ses nombreux dysfonctionnements, notamment concernant le dispositif MaPrimeRénov'. Concernant les travaux de rénovation énergétique, l'Anah a financé la rénovation de 718 555 logements en 2022 grâce aux 3,4 milliards d'euros d'aides distribuées. Le nombre de rénovations globales a atteint 65 939, dont 25 938 réalisées en copropriété, elles représentent donc moins de 10 % des rénovations réalisées en 2022 alors qu'elles sont bien plus efficaces et performantes que les rénovations mono-gestes. L'objectif pour l'année 2023 est de mieux accompagner et informer les ménages pour les orienter vers des rénovations globales et performantes. ■

# L'installation d'une antenne relais chez un particulier

**CONSTAT** — Les antennes relais sont un élément indispensable de l'infrastructure des réseaux mobiles (téléphonie, etc.) sur le territoire national. Comment fonctionnent leurs installations ? Quelle est la réglementation applicable ? Quels sont les recours envisageables ? **Par M<sup>e</sup> Jacques Gobert, SCP Gobert et associés**



© Copyright (c) 2019 Timu Weibel/Shutterstock

## La réglementation applicable

L'installation d'une antenne relais chez un particulier est réglementée en France.

### > La maîtrise foncière

Avant l'implantation d'une antenne relais, l'opérateur doit assurer la maîtrise foncière du terrain. L'opérateur peut notamment louer à un particulier la parcelle où l'antenne sera implantée en contrepartie d'un loyer. S'il s'agit d'une copropriété, l'installation nécessite l'accord des copropriétaires à la majorité absolue. L'opérateur doit informer les copropriétaires de l'immeuble de son projet et leur communiquer les éléments du dossier technique. S'il n'y a pas d'accord, la question de l'installation peut être soumise au vote de l'assemblée générale des copropriétaires. Par ailleurs, l'opérateur doit faire une demande d'autorisation auprès de la mairie.

**La procédure d'installation d'une antenne relais chez un particulier en copropriété est complexe et nécessite l'accord des copropriétaires concernés (majorité absolue).**

1) Etablissement public de coopération intercommunale.

### > Les règles d'urbanisme

Tout d'abord, l'opérateur est tenu d'informer le maire ou le président de l'EPCI<sup>(1)</sup> de son intention. Il s'agit d'un dossier d'information, transmis 1 mois avant la demande d'autorisation d'urbanisme (aux termes du Code des postes et des communications électroniques). Ce dossier est également mis à disposition des habitants. Ensuite, l'installation d'une antenne relais est souvent soumise à une autorisation préalable de l'Agence Nationale des Fréquences (ANFR). L'ANFR effectue des mesures pour vérifier la conformité de l'installation avec les normes en vigueur en matière d'exposition aux ondes électromagnétiques. Enfin, l'installation d'une antenne relais peut être soumise à une autorisation d'urbanisme.

### Les voies de recours des riverains

L'installation d'une antenne relais peut faire l'objet de recours de la part de personnes qui s'y opposeraient. Voici un aperçu de ceux qui peuvent être exercés par les riverains à l'encontre de l'installation d'une antenne relais :

#### > La saisine du maire pour demander l'application du principe de précaution (aux termes du code de l'environnement)

Le maire peut ordonner une expertise pour évaluer les risques et décider des mesures à prendre pour protéger la santé publique et l'environnement (d'après le code général des collectivités territoriales). Si l'expertise conclut à l'existence de risques avérés, le maire peut demander le déplacement ou la suppression de l'antenne relais (tel qu'il en ressort du Conseil d'Etat).

#### > Le recours administratif

Ce recours contre l'autorisation d'installation de l'antenne relais peut être amiable ou contentieux. Celui-ci doit être exercé dans les deux mois suivant la notification de la décision et peut être introduit devant le tribunal administratif. Le juge administratif peut annuler l'autorisation. Parallèlement, il est possible de former un référé-suspension auprès du tribunal administratif compétent afin d'obtenir la suspension de l'autorisation administrative litigieuse dans les meilleurs délais (aux termes du code de justice administrative).

#### > Le recours judiciaire

Un recours judiciaire peut être intenté pour demander la cessation des troubles anormaux de voisinage causés par l'antenne-relais. Le tribunal judiciaire est compétent et pourra ordonner la suppression de l'antenne relais si celle-ci cause un trouble anormal de voisinage. Il est donc indispensable de recourir aux conseils d'un avocat afin de conduire ces procédures complexes bien que maîtrisables. ■



# Antenne relais Pourquoi en accueillir chez vous ?

**ANALYSE** — Erick Camus, président et fondateur d'Optibail, explique comment générer des loyers additionnels pérennes grâce à l'implantation d'équipements de télécommunications mobiles.

Propos recueillis par la rédaction

## Présentez-vous.

Indépendant de tout acteur du marché des télécommunications mobiles, Optibail a pour vocation unique de soutenir les propriétaires dans leurs relations complexes avec les opérateurs de télécommunications mobiles. Optibail permet à ses clients d'obtenir des loyers équitables en fonction, entre autres, du type d'installation (technologies, équipements, etc.) et de leur valeur pour les opérateurs (importance stratégique). Notre expérience, tant en France qu'à l'international, nous a permis d'acquérir les compétences requises afin de négocier avec succès des conventions en faveur des propriétaires.



© Photo DR

**Erick Camus,**  
président et  
fondateur d'Optibail.

## Une antenne relais, à quoi ça sert ?

Dans les réseaux mobiles, les antennes relais sont des émetteurs / récepteurs d'ondes radio qui acheminent le trafic sur un territoire donné. Tout comme la télévision et la radio fonctionnent grâce à des émetteurs, les téléphones mobiles ne pourraient pas fonctionner sans elles. Leur déploiement poursuit un double objectif : assurer la plus vaste couverture géographique possible ; et maintenir une densité suffisante de relais pour traiter tout le trafic en un point donné. Compte-tenu de la façon dont se propagent les ondes radio, les antennes sont généralement installées en hauteur, par exemple sur le toit des immeubles ou au sommet de pylônes. Leur faisceau se déploie comme celui d'un phare éclairant la mer, n'atteignant le sol qu'à une distance de 100 à 200 mètres de l'antenne selon la hauteur de celle-ci. Et plus on s'éloigne, plus le faisceau diminue en intensité. Concrètement, lorsque l'on passe un appel, le téléphone mobile transforme la voix en radiofréquences (ondes électromagnétiques) qui sont transmises à l'antenne relais la plus proche. L'antenne relais convertit l'onde électromagnétique en signal électrique. Ce signal électrique est ache-

miné par câble jusqu'à l'antenne relais du destinataire qui procède à l'opération inverse pour renvoyer des ondes jusqu'au mobile du correspondant. Ce sont ces ondes électromagnétiques que certains accusent de produire des effets néfastes sur la santé et l'environnement.

## Quels sont les avantages d'accueillir des antennes relais ?

Les avantages d'avoir une antenne de télécommunications mobiles sont :

- **Revenus supplémentaires** : les opérateurs de télécommunications payent des loyers pour utiliser l'emplacement de l'antenne, ce qui peut constituer une source de revenus supplémentaires pour les propriétaires.
- **Meilleure connectivité** : la présence d'une antenne peut améliorer la connectivité pour les résidents et les visiteurs, ainsi que pour les personnes dans les environs.
- **Meilleure couverture réseau** : l'ajout d'une antenne peut améliorer la couverture réseau dans la zone environnante, ce qui peut être bénéfique pour les résidents et les entreprises.

## Quels sont les risques liés aux antennes relais ?

Beaucoup d'études ont été publiées sur ce sujet, avec des avis et recommandations variés, souvent divergents. L'Agence nationale de sécurité sanitaire (ANSES) a recensé et analysé plus de 1 000 études sur les risques sanitaires occasionnés par les radiofréquences. Dans son rapport, l'ANSES constate que :

- parmi les études réalisées, beaucoup ne respectent pas une méthodologie adéquate susceptible de démontrer avec certitude l'existence d'effets non thermiques (autres que ceux dus à l'échauffement par le jeu des micro-ondes) ;
- parmi les études qui obéissent à une méthodologie rigoureuse, les conclusions sont contradictoires ;
- dès lors, l'ANSES souligne que la majorité des études dont la méthodologie est rigoureuse démontre l'absence d'effets. Une minorité démontre l'existence d'effets sur le fonctionnement des cellules, ainsi que sur le débit sanguin cérébral. En revanche, l'ANSES met en garde contre l'utilisation intensive du téléphone portable dont l'usage aboutit à des niveaux d'exposition bien supérieurs à ceux constatés près des antennes relais. L'avis préconise l'application du principe de précaution et conseille de réduire les expositions. Le rapport conclut qu'en l'état actuel des connaissances scientifiques, l'expertise nationale et internationale n'a pas identifié d'effets sanitaires du fait des antennes relais. ■

# Magasins de l'ombre

## L'encadrement de l'installation des « dark stores » et « dark kitchens »

**URBANISME** – Le débat sur les pouvoirs des élus locaux pour s'opposer à l'installation d'un « dark store » ou d'une « dark kitchen » dans les locaux destinés à l'activité de commerce est enfin clos. **Par Livia Broche, juriste de l'UNPI**

**D**ans notre article intitulé *Magasins de l'ombre : vers un encadrement des dark stores* (novembre 2022, n° 567), nous vous faisons part des inquiétudes des élus et des habitants au sujet de ces activités qui se développent en centre-ville. En effet, ces locaux qui sont utilisés pour les livraisons à domicile de courses ou de plats cuisinés commandés sur des plateformes numériques peuvent générer des troubles de voisinage (nuisances olfactives et/ou sonores, stationnement de véhicules...).

**« En cas d'installation d'un magasin de l'ombre dans un local à usage commercial, l'exploitant devra déposer une déclaration préalable pour que le changement de destination soit autorisé »**

Afin de permettre l'efficacité des contrôles de ces nouvelles activités, une concertation avait été engagée. Ces échanges ont donné lieu à la publication du décret n° 2023-195 et son arrêté, datés du 22 mars 2023, qui précisent la manière dont les plans locaux d'urbanisme (PLU) peuvent réglementer les magasins de l'ombre.



© Copyright (c) 2018 U2M Brand/Shutterstock

### Commerces ou entrepôts ?

Selon les textes précités, les « dark stores » et « dark kitchens », n'entrent pas dans la destination de commerce de détail mais celle d'autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires<sup>(1)</sup>. Au sein de cette destination est créée la sous-destination cuisine dédiée à la vente en ligne<sup>(2)</sup>. Par ailleurs, la notion d'entrepôt a été définie<sup>(2)</sup> afin de permettre de clore le débat de qualification des « dark stores » qui font désormais partie de cette sous-destination.

### Les sanctions encourues

En cas d'installation d'un magasin de l'ombre dans un local à usage commercial, l'exploitant devra déposer une déclaration préalable pour que le changement de destination soit autorisé. Selon la rédaction du PLU, le changement de destination pourra être refusé.

1) Art. R. 151-27 nouveau du code de l'urbanisme (c. urb)

2) Art. R. 151-28 nouveau c. urb

3) CE, 23 mars 2023, n° 468360

En application de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme, en l'absence de demande d'auto-risation, l'autorité compétente (notamment le maire) pourra mettre en demeure l'exploitant de régulariser sa situation sous astreinte ou de restituer le local en cas d'impossibilité de régulariser la situation (en application du PLU).

### Champ d'application

Ces textes entrent en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023. Ils ne s'appliquent pas aux PLU dont les procédures d'élaboration ou d'évolution ont été engagées avant. Toutefois, l'autorité qui a mis en œuvre la procédure d'élaboration ou d'évolution du PLU peut décider de rendre applicable ces textes à condition que l'approbation ou la modification du PLU entre en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023.

### Le contrôle du changement de destination

Dans le même temps, au sujet du PLU de la ville de Paris, approuvé avant le 1<sup>er</sup> juillet 2023, le Conseil d'État<sup>(3)</sup> retient que les « dark stores » relèvent de la sous-destination « entrepôts » et pas celle d'« artisanat et commerce de détail » même si des points de retrait peuvent y être installés. Dès lors, les exploitants auraient dû solliciter une autorisation pour changement de destination, qui peut être refusée si le plan local d'urbanisme s'y oppose (ce qui est le cas pour la ville de Paris). ■

## VIGILANCE

### Le conseil de l'UNPI

**S**i vous souhaitez donner votre local à usage commercial à un exploitant de « dark store » ou de « dark kitchen », nous vous recommandons de prévoir dans le bail une clause au titre de laquelle le locataire fait de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité son affaire personnelle.

### 3 étapes du contrôle judiciaire de l'installation de magasins de l'ombre

1. Contrôler l'existence d'un changement d'usage.
2. Vérifier si le changement d'usage est soumis à autorisation.
3. Vérifier la compatibilité avec le PLU du changement d'usage soumis à autorisation.

## Droits de successions

**PRÉCISION** — Nous avons souhaité apporter un complément au dossier sur la succession, réalisé dans le n°570 du mois de février : aborder le don familial de somme d'argent, ainsi que les différents tarifs de droits de succession. **Par la rédaction**

### Don familial de somme d'argent

Dans le cadre d'un don familial de somme d'argent, un enfant peut recevoir tous les quinze ans, en exonération de droits :

- 31 865 € pour chacun des deux parents
- Et 127 460 € pour chacun des quatre grands-parents

Cette exonération de 31 865 € ne joue que pour les sommes d'argent. Le donateur doit avoir moins de 80 ans et le bénéficiaire être majeur ou émancipé.

### Tarifs de droits de mutation à titre gratuit (successions et donations)

#### Tarif des droits applicables en ligne directe :

Fraction de part nette taxable	Tarif applicable (%)
N'excédant pas 8 072 €	5
Comprise entre 8 072 € et 12 109 €	10
Comprise entre 12 109 € et 15 932 €	15
Comprise entre 15 932 € et 52 324 €	20
Comprise entre 52 324 € et 902 838 €	30
Comprise entre 902 838 € et 1 805 677 €	40
Au-delà de 1 805 677 €	45

#### Tarif des droits applicables entre époux et entre partenaires liés par un pacte civil de solidarité :

A noter : il n'y a pas de droits de succession entre conjoints (le tarif des droits entre époux ne concerne que les donations)

Fraction de part nette taxable	Tarif applicable (%)
N'excédant pas 8 072 €	5
Comprise entre 8 072 € et 15 932 €	10
Comprise entre 15 932 € et 31 865 €	15
Comprise entre 31 865 € et 52 324 €	20
Comprise entre 52 324 € et 902 838 €	30
Comprise entre 902 838 € et 1 805 677 €	40
Au-delà de 1 805 677 €	45

#### Tarif des droits applicables en ligne collatérale et entre non-parents :

Fraction de part nette taxable	Tarif applicable (%)
Entre frères et sœurs vivants ou représentés :	
N'excédant pas 24 430 €	35
Supérieure à 24 430 €	45
Entre parents jusqu'au 4 <sup>e</sup> degré inclus	55
Entre parents au-delà du 4 <sup>e</sup> degré et entre personnes non-parentes	60

# Panneaux solaires photovoltaïques Le choix d'une électricité verte et gratuite

**EXAMEN** — Produire sa propre électricité... c'est ce que permettent les panneaux solaires photovoltaïques installés sur le toit d'une maison. Pour quel type de pose opter ? À qui s'adresser ? Quid de la revente du surplus non consommé ? Il est temps de faire un point sur le sujet pour alléger ses factures énergétiques et consommer plus « vert ». **Par Sylvie Lenormand**

**À** une époque où les tarifs d'électricité ne cessent d'augmenter, les panneaux solaires photovoltaïques ont plus que jamais le vent en poupe. Ils constituent une solution privilégiée pour produire de l'électricité verte, gratuite et renouvelable. Profiter de cette énergie en autoconsommation permet de réaliser de fortes économies tout en s'assurant une certaine indépendance énergétique et la valorisation d'un bien. À ces avantages, s'ajoute la revente à EDF OA (Obligation d'Achat)<sup>(1)</sup> du surplus non consommé

## La production d'électricité par des panneaux solaires photovoltaïques permet une réduction des factures énergétiques pouvant aller jusqu'à 60 %

qui permet de rentabiliser son investissement. Côté écologie, une production en circuit court, du matériel peu polluant et dont le fonctionnement n'engendre pas directement de CO<sub>2</sub>, sont les autres atouts de ce type de projet. Cette installation ne s'improvise pas et doit absolument être confiée à une entreprise qualifiée qui garantit la pertinence, la fiabilité du système et le bon fonctionnement des panneaux.

1) Il s'agit d'une filiale d'EDF qui achète l'électricité photovoltaïque aux producteurs, qu'ils soient particuliers ou professionnels.

### Des factures énergétiques allégées

En consommant ce que vous produisez, vous économisez l'achat d'électricité à un producteur ! Les panneaux solaires « fabriquent » de l'électricité en captant les rayons du soleil (particules d'énergie lumineuse appelées photons) grâce à leurs cellules photovoltaïques composées de silicium monocristallin ou polycristallin. Ces matériaux semi-conducteurs génèrent un courant électrique continu et c'est un onduleur ou micro-onduleur présent dans les panneaux qui se charge de convertir le courant continu en courant alternatif pour alimenter les appareils électroménagers, l'éclairage ou encore pour recharger une voiture électrique. On estime le taux d'autoconsommation électrique dans une maison à 30 % de la production des panneaux, en moyenne. En effet, le pic de la production d'énergie intervient lorsque l'ensoleillement est maximal, donc en milieu de journée, période où l'on n'a pas forcément besoin d'un maximum d'énergie.

### Rentabilité assurée

Il a donc été prouvé que les panneaux solaires photovoltaïques produisent plus que ce qui est consommé à un instant T. Sachant qu'il est très difficile de stocker de l'électricité à moins de disposer de batteries solaires, pour éviter le gaspillage il est possible de revendre le surplus non consommé grâce à la pose d'un compteur spécifique et à la souscription d'un contrat avec EDF OA. L'électricité non consommée est alors réinjectée dans



© Photo HELLIO - Bastien Morice

le réseau national et payée à un tarif de rachat garanti par le gouvernement. Ce rachat peut notamment permettre de rentabiliser une partie de l'investissement engagé pour la mise en œuvre des panneaux solaires photovoltaïques. Le tarif est fixé au moment de la demande de raccordement des panneaux pour une durée de 20 ans. Il atteint aujourd'hui 0,13 € du kWh pour les installations solaires d'une puissance de 3kWc à 9kWc <sup>(1)</sup>.

### Une aide pour favoriser l'autoconsommation

Par ailleurs, pour favoriser l'installation de panneaux solaires photovoltaïques, l'État a mis en place une prime à l'autoconsommation pouvant atteindre 3 330 €, calculée en fonction de la puissance de l'installation : 3 kWc, 6kWc ou 9kWc. Elle est obtenue sans condition de ressources mais exige que l'installation soit réalisée par une entreprise ou un artisan qualifié RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) et les panneaux doivent être posés sur une toiture pentue ou plate (peu importe

le nombre de pans) mais jamais au sol. Depuis un arrêté datant de février dernier, la prime à l'autoconsommation est versée en une seule fois, au lieu des 3 versements effectués précédemment. En général, ce sont les entreprises engagées pour l'installation qui se chargent de la demande de cette prime, déduite alors du coût total du projet.

### Estimer ses besoins et les contrôler

Le nombre de panneaux solaires à installer pour autoconsommer au maximum dépend de la consommation annuelle du foyer, de la puissance et du rendement de l'installation électrique. Hugo Badois, responsable de l'offre solaire pour les particuliers chez HELLIO précise : « *En plus de prendre en compte la facture d'électricité, nous anticipons les futurs besoins et achats du foyer : pompe à chaleur, voiture électrique... Notre but est de proposer un projet optimisé pour favoriser le concept d'autoconsommation. Le compteur que nous installons est prévu pour suivre la consommation réelle et le surplus de production. Il permet de voir à n'importe quel*

2) Le kWc ou kilowatt-crête est l'unité de mesure utilisée pour estimer la puissance maximale des panneaux solaires. De 3 à 9 kWc : il s'agit des puissances classiques pour une habitation individuelle.



© Copyright (c) 2013 Stefan Pircher/Shutterstock.

## CONFUSION

### Ne pas confondre avec les panneaux solaires thermiques

**À** la différence des panneaux solaires photovoltaïques, les panneaux solaires thermiques ne fournissent pas d'électricité mais uniquement de la chaleur. Ils sont d'ailleurs souvent combinés à un chauffe-eau solaire ou à un système de chauffage hydraulique pour le logement. Ces panneaux sont dotés d'un fluide caloporteur situé sous leur surface qui monte en température sous l'action du pouvoir calorifique des rayons du soleil. Ainsi chauffé, l'eau est transportée jusqu'au ballon de stockage pour répondre aux besoins d'eau chaude sanitaire (ECS) ou jusqu'à la chaudière pour le chauffage. Il existe aussi des panneaux solaires hybrides qui associent les deux technologies : photovoltaïque et thermique, générant de la chaleur et de l'électricité.

## RENOUVELABLE

### Une énergie vertueuse

**L'**énergie solaire est considérée comme renouvelable au regard du soleil supposé briller encore 5 milliards d'années ! Sur le plan local également on ne peut guère faire plus court puisque l'énergie provient des panneaux disposés sur le toit de la maison pour descendre directement jusqu'à l'installation électrique. Pour déterminer l'empreinte environnementale d'un panneau solaire, il faut aussi tenir compte de l'énergie grise inhérente au cycle de vie du panneau (extraction, fabrication, transport, pose, recyclage); celle-ci étant compensée entre six mois et un an. Compte tenu de la durée de vie du panneau de 20 ans, le compte est bon ! Dernier argument positif : le panneau peut être recyclé à près de 95 %, le verre et l'aluminium entrant dans sa composition étant recyclables à l'infini.

**L'Institut National de l'Energie Solaire a développé AutoCalSol, un logiciel de pré-dimensionnement pour les installations solaires photovoltaïques en autoconsommation, en libre accès, qui permet de simuler le nombre de panneaux à installer selon vos besoins. [Autocalsol.ines-solaire.org](http://Autocalsol.ines-solaire.org)**

*moment de la journée combien produit chaque panneau et combien de kWh sont réinjectés dans le réseau. Ce compteur est relié à une application qui indique si l'un des panneaux dysfonctionne, ce qui permet aux particuliers de nous appeler pour régler le problème au plus vite. » Les panneaux ont une durée de vie d'une trentaine d'années et sont en général garantis 20 à 25 ans. « Nous travaillons avec une marque française Dualsun qui propose une triple garantie : sur le produit (comme n'importe quel appareil d'électro-ménager), sur le rendement des panneaux (ils sont changés s'ils ne fonctionnent pas à plein régime) et une garantie main d'œuvre qui se déclenche automatiquement si on active l'une des deux premières garanties », continue Hugo Badois.*

### Deux techniques de pose

La technique de pose la plus souvent utilisée est celle en surimposition. Des crochets sont alors posés dans la charpente supportant des rails placés au-dessus des tuiles et les panneaux installés sur ces rails. Cette mise en œuvre est la plus simple et la plus rapide puisqu'elle ne nécessite pas la dépose des tuiles avant travaux. C'est aussi celle qui garantit le mieux l'étanchéité du toit.

L'autre technique dite en intégration peut être préférée pour des raisons esthétiques et parfois exigée, notamment si la maison est située auprès d'un monument classé ou dans certaines communes. En effet, les panneaux se fondent alors dans la toiture venant remplacer les tuiles et constituant l'étanchéité de la toiture. La mise en œuvre, beaucoup plus complexe, plus longue et plus onéreuse, doit être parfaitement maîtrisée pour limiter les risques de fuite qui apparaissent néanmoins souvent au bout de 10-15 ans. Cette pose en intégration est plus communément utili-



## MISE EN ŒUVRE

### Une pose de panneaux en surimposition dans les Pyrénées Orientales

C'est pour pallier la consommation excessive d'électricité due à l'utilisation de la climatisation, que ce propriétaire d'une maison individuelle à Saint-Félicien-d'Avall dans les Pyrénées-Orientales a choisi d'opter pour des panneaux solaires photovoltaïques. Le projet a été confié à HELLIO, acteur de référence de la maîtrise d'énergie et à une entreprise de travaux partenaire, certifiée RGE et labellisée Qualisol, Qualibat et QualiPV. L'installation électrique, d'une puissance de 3 kWc,

se compose de 8 panneaux de marque française Dualsun garantis 25 ans. La pose a été réalisée en surimposition en une seule et même journée, avec fixation d'un rail sur les tuiles, sur 15 m<sup>2</sup> de la toiture. Grâce aux micro-onduleurs, les données des panneaux sont envoyées vers une application qui permet aux bénéficiaires de visualiser la production d'énergie, les économies réalisées, la puissance revendue à EDF OA et le pourcentage de couverture d'énergie de la maison.

sée pour les constructions neuves où il est possible de prévoir une isolation et une étanchéité adaptées, difficiles à mettre en place en rénovation.

#### À qui s'adresser ?

Pour garantir une parfaite fiabilité de l'installation, il est capital de faire appel à des entreprises professionnelles spécialisées dans les métiers du bâtiment, certifiées RGE, cette certification étant la seule permettant l'éligibilité à la prime d'autoconsommation délivrée par l'État. « *Le photovoltaïque est un secteur en plein essor et de nombreux escrocs se sont engouffrés dans le marché*

*pour proposer des tarifs défiant toute concurrence. Mais bien souvent il s'agit d'entreprises non certifiées donc sans possibilité d'accéder à la prime et qui installent du matériel qui n'est pas aux normes »,* insiste Hugo Badois. « *Nous envoyons systématiquement un conseiller dédié à chaque projet, qui, après une visite technique, se charge de toutes les démarches administratives, de la demande de la prime et du raccordement avec Enedis en plus de l'installation réalisée par nos partenaires certifiés RGE.* » Attention donc aux arnaques à 1 € et aux représentants trop volubiles ! Pour faire le bon choix, la notoriété de l'entreprise reste une valeur sûre. ■

BAIL D'HABITATION — CA Douai (référé), ch. 8, Sect. 4, 2 mars 2023, n° 22/04198

## La transmission tardive de l'attestation d'assurance n'expose pas le locataire à la résiliation de son bail

Le locataire d'habitation qui est sommé d'avoir à justifier de la souscription d'une assurance pour le logement, ne peut pas se voir reprocher d'avoir transmis l'attestation après expiration du délai mensuel. Par M<sup>e</sup> Pierre De Plater, pdpavocat.fr

**E**n l'espèce, le bailleur délivre une sommation à son locataire d'habitation, d'avoir à produire une attestation d'assurance pour les locaux loués. Cette sommation est signifiée le 11 février 2022 et laisse courir un délai de 1 mois permettant au locataire de « régulariser » sa situation. En l'espèce, le bailleur demandait à la juridiction de constater l'acquisition de la clause résolutoire, en ce que l'attestation d'assurance du locataire, qui prenait naissance au 12 février 2022, lui avait été communiquée le 19 mars suivant par courrier recom-

mandé, soit postérieurement à l'expiration du délai d'un mois. La juridiction a alors rappelé qu'au titre de l'article 4g de la loi du 6 juillet 1989, la mise en œuvre de la clause résolutoire sanctionne, non le défaut de transmission de l'attestation d'assurance, mais le défaut d'assurance du logement. En l'espèce, le locataire rapportait effectivement la preuve qu'il avait souscrit une assurance pour les locaux, dans le délai mensuel de la sommation. Le bailleur entendait alors obtenir la résiliation du bail pour manquement du locataire à avoir assuré le logement, depuis le début du bail. Cet argument était vain : en effet, la résiliation judiciaire du bail n'est pas du ressort du juge des référés qui se limite à la constater. Le locataire se trouve donc, de fait, dans une situation favorable, le bailleur étant débouté de l'ensemble de ses demandes fondées sur le défaut d'assurance ou sur la transmission tardive de l'attestation. ■

BAIL COMMERCIAL — Cass. Civ 3<sup>e</sup>., 16 mars 2023, n° 21-19.707

## Délais de prescription de l'action en paiement de l'indemnité d'occupation

Le bailleur se doit d'être vigilant par rapport aux délais de prescription applicables à l'action en paiement de l'indemnité d'occupation : prescription biennale ou prescription quinquennale ? Par M<sup>e</sup> Morabito, SCP Gobert & associés

**A** l'expiration du bail commercial, le bailleur et le preneur peuvent se mettre d'accord sur le principe du renouvellement, tout en manifestant leur désaccord sur le loyer du bail renouvelé. Dans ce contexte, les parties ont deux ans pour saisir le juge des loyers du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble à l'effet de statuer sur le loyer de renouvellement. Pendant la durée de l'instance, le preneur est en principe tenu de régler l'ancien loyer (ou le loyer fixé éventuellement à titre provisionnel par la juridiction). C'est ce que prévoit l'article L. 145-57 du code de commerce. Une fois le loyer fixé par la juridiction, le preneur et le bailleur disposent d'un droit d'option qui leur permet de revenir sur leur décision de renouveler le bail (si c'est le preneur qui exerce

ce droit, il doit restituer les lieux loués ; s'il s'agit du bailleur, il doit verser à son locataire une indemnité d'éviction). Lorsque suite à un congé avec offre de renouvellement, le preneur à bail commercial exerce son droit d'option, le bailleur doit agir dans un délai de deux ans à compter de l'exercice du droit d'option pour l'indemnité d'occupation due entre la date de fin de bail et l'exercice du droit d'option (article L. 145-60 du Code de commerce) et dans un délai de cinq ans pour l'indemnité d'occupation due si le locataire se maintient dans les lieux après l'exercice du droit d'option (article 2224 du Code civil). C'est ce qu'a jugé la Cour de cassation, par son arrêt du 16 mars 2023. D'une part, l'indemnité d'occupation due par un locataire pour la période ayant précédé l'exercice de son droit d'option doit, à défaut de convention contraire, être fixée à la valeur locative déterminée selon les critères de l'article L. 145-33 du Code de commerce, et se substitue rétroactivement au loyer dû. Le bailleur, n'ayant connaissance des faits lui permettant d'agir en paiement de cette indemnité qu'à compter du jour où il est informé de l'exercice par le locataire de son droit d'option, le délai de la prescription biennale ne court qu'à compter de cette date. D'autre part, lorsque le locataire se maintient dans les lieux après l'exercice de son droit d'option, il est redevable d'une indemnité d'occupation de droit commun soumise à la prescription quinquennale, dont le délai court à compter de ce même jour. ■



COPROPRIETE — Cass. Civ 3<sup>e</sup>., 16 mars 2023, n° 22-11.756

## Les frais de procédure constituent des charges de copropriété

Un copropriétaire peut être redevable d'une quote-part de frais de justice et de procédure issus d'une instance à laquelle il n'a pas été partie. Par M<sup>e</sup> Céline Zekri, Avocat

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties comprises dans leur lot comme l'impose l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. En application de l'article 10-1 de la loi susvisée, les frais engagés par le syndicat des copropriétaires pour le recouvrement des charges sont mis à la charge du seul copropriétaire défaillant sauf si la prétention du copropriétaire concerné est déclarée bien fondée par le juge. Dans ce dernier cas, il sera dispensé même en l'absence de demande de sa part. Les frais de justice seront répartis et imputés

aux autres copropriétaires en fonction de leur quote-part détenue dans les parties communes. Le juge peut également décider de sa propre autorité, en considération de l'équité ou de la situation des parties au litige, de dispenser de l'imputation de ces frais comme l'a dûment rappelé la Cour de cassation. L'imputation des frais de justice à l'une ou l'autre des parties au litige fait souvent l'objet d'un débat dans des litiges de recouvrement de charges. En l'espèce, un copropriétaire défaillant dans le paiement de ses charges de copropriété soutenait que le syndicat des copropriétaires ne pouvait lui imputer certains frais de justice et de procédure aux motifs que ces frais étaient relatifs à des instances qui ne le concernaient pas directement et dans lesquelles il n'était pas partie. Cette argumentation favorable au copropriétaire débiteur avait été retenue par la cour d'appel. La Cour de cassation contredit l'arrêt de la cour d'appel et juge que les frais de procédure constituent des charges de copropriété, lesquels sont dus en principe par l'ensemble des copropriétaires. La Haute Juridiction retient que seul le copropriétaire poursuivi par son syndicat ayant vu sa prétention déclarée bien fondée par le juge pourra être dispensé des frais de procédure. ■

BAIL D'HABITATION — CA Aix-en-Provence, ch. 1-7, 26 janvier 2023, n° 21/09418

## L'abandon de domicile requiert un départ brusque et imprévisible du locataire

Le départ annoncé d'un locataire d'habitation fait obstacle à la mise en œuvre du transfert de bail de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989. Par M<sup>e</sup> Pierre De Plater, pdpavocat.fr

L'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 dispose qu'il peut y avoir transfert de bail lorsque le locataire abandonne son logement. Transfert qui bénéficie à plusieurs catégories de personnes, parmi lesquelles les descendants qui vivaient avec le bailleur depuis au moins une année. Ce transfert est également applicable au logement HLM, au terme de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989. Les conditions de transfert sont cependant restreintes au regard de l'objectif poursuivi par le secteur locatif social. Néanmoins, la notion « d'abandon » est identique dans les deux cas (secteurs social et privé). En l'espèce, la locataire ayant quitté les lieux, son fils de 28 ans sollicitait le transfert du bail à son profit. Si les juges de premier degré lui ont donné raison au motif que la locataire n'avait pas donné congé à son bailleur, la décision est réformée en appel, la cour rappelant qu'il ne suffit pas de quitter son logement

pour l'« abandonner » au sens de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989. Effectivement, l'abandon ouvrant la voie au transfert du bail, il ne peut, ni être organisé, ni être prévu. Le locataire doit donc avoir quitté les lieux de manière brusque, imprévisible ou inopinée. En l'espèce, la locataire avait dû quitter les lieux pour emménager avec son époux, indiquant à son bailleur que son fils de 28 ans allait la substituer dans les lieux, en qualité de locataire. Son départ était donc le fruit d'un choix de vie et ne pouvait pas être qualifié d'abandon. Dans ces conditions, non seulement le bail ne pouvait pas être transféré au profit de son fils, mais en outre, la locataire avait manqué à son obligation d'occupation permanente du logement, à titre de résidence principale. Le bail est donc résilié, et le fils de la locataire, qui prétendait à son transfert, devient un occupant sans droit ni titre. Son expulsion est prononcée. ■

## BAIL D'HABITATION

**Congé pour reprise pour un usage mixte d'habitation et professionnel**

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION** — Je souhaite récupérer un logement que je loue actuellement pour y établir ma résidence principale, mais également pour y exercer mon activité libérale. Puis-je, pour ce motif, délivrer un congé pour reprise à l'issue du bail ?



© Copyright (c) 2020 New Africa/Shutterstock

**C**oncernant le congé pour habiter, l'article 15, I de la loi du 6 juillet 1989 indique que « lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. » Même si l'article 15, I ne parle que de « reprise », il ne fait aucun doute que cette reprise doit être faite pour habiter. La reprise du bailleur pour habiter suppose l'habitation des locaux à titre de résidence principale, et non comme résidence secondaire (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 novembre 2003, n° 02-16.391).

Comme vous occuperez les lieux à titre de résidence principale, cette condition sera remplie. Mais

pourrez-vous également y exercer une activité professionnelle ?

Du temps de la loi du 22 juin 1982, il a été jugé que la reprise pouvait être effectuée pour un usage mixte d'habitation et professionnel : « Attendu que les époux X. [les locataires] font grief à l'arrêt d'avoir (...) ordonné leur expulsion, alors, selon le moyen, « qu'est inefficace l'exercice frauduleux du droit de reprise du logement loué par le bailleur; que les bailleurs ayant déclaré reprendre l'appartement loué pour l'habiter personnellement, conformément à l'article 9 de la loi du 22 juin 1982, tout en ayant cependant l'intention de l'occuper, au moins pour partie, à des fins professionnelles, ainsi qu'ils l'ont reconnu, la cour d'appel aurait dû rechercher si dans ces conditions, indépendamment de la validité du congé, les bailleurs n'avaient pas frauduleusement exercé leur droit de reprise, et n'a pas, dès lors, légalement justifié sa décision au regard des articles 9 et 68 de la loi du 22 juin 1982, applicable à l'espèce »; Mais attendu (...) que la loi du 22 juin 1982 s'appliquant aux locaux à usage mixte, professionnel et d'habitation, n'exclut pas la possibilité d'une reprise à cette double fin; (...) D'où il suit que le moyen n'est pas fondé; Par ces motifs, rejette le pourvoi » (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 juillet 1988, n° 87-12.057).

Selon le JurisClasseur Bail d'habitation <sup>(1)</sup>, cette solution « est transposable à la loi du 6 juillet 1989. En revanche, la reprise du local pour un usage exclusivement professionnel ne serait pas possible (J. Lafond et B. Vial-Pedroletti, *Les baux d'habitation: Litec imm. 2017*, n° 1783) ».

Par conséquent, le logement étant repris pour un usage mixte d'habitation et professionnel, vous pourrez délivrer un congé pour reprise à votre locataire au moins six mois avant la fin du bail en cours. ■

**À noter :**

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, en cas de congé frauduleux, le bailleur encourt une amende pénale dont le montant ne peut être supérieur à 6 000 € pour une personne physique et à 30 000 € pour une personne morale. Le montant de l'amende est proportionné à la gravité des faits constatés (article 15, IV de la loi du 6 juillet 1989).

1) Fascicule 133

## BAIL D'HABITATION

# Domiciliation du siège de l'entreprise dans le logement loué

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION** — Mon locataire souhaite installer le siège de son entreprise dans le logement que je lui loue. Or, le bail prévoit que « *le locataire ne peut pas installer dans le local loué le siège de l'entreprise dont il est le créateur ou le représentant légal* ». Le peut-il au vu de cette clause ?

La loi n° 2003-721 du 1<sup>er</sup> août 2003 a élargi les possibilités pour le locataire de domicilier dans son logement le siège de l'entreprise qu'il a créée ou dont il est le représentant légal :

**> 1<sup>o</sup> hypothèse :** **votre locataire a créé son entreprise :**

Toute personne physique demandant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés ou au registre national des entreprises en tant qu'entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat, peut déclarer l'adresse de son local d'habitation et y exercer une activité, dès lors qu'aucune disposition législative ou stipulation contractuelle ne s'y oppose (article L123-10, alinéas 1 et 2 du Code de commerce).

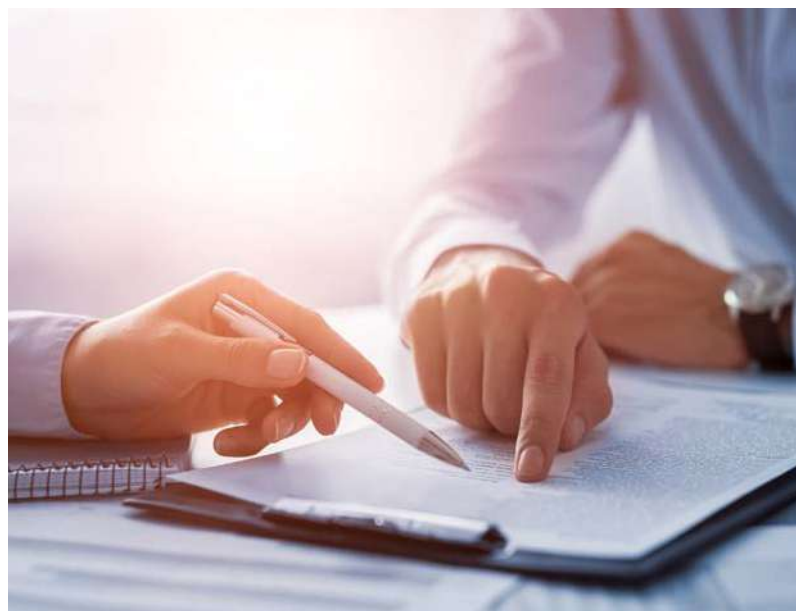
En l'espèce, votre bail interdit cette possibilité offerte au locataire. Toutefois, dans le cas où le locataire commerçant ou artisan ne dispose pas d'un établissement, il peut, à titre exclusif d'adresse de l'entreprise, déclarer celle de son local d'habitation, cette déclaration n'entraînant ni changement d'affectation des locaux, ni application du statut des baux commerciaux (article L123-10, alinéa 3 du Code de commerce). Cette possibilité n'est pas limitée dans sa durée et ne peut pas être écartée contractuellement.

**> 2<sup>o</sup> hypothèse :** **votre locataire est le représentant légal (gérant, directeur général, etc.) de l'entreprise :**

Il est possible d'installer le siège social de la personne morale au domicile de son représentant légal, dès lors qu'aucune disposition législative ou stipulation contractuelle ne s'y oppose (article L123-11-1, alinéa 1<sup>er</sup> du Code de commerce).

En l'espèce, le bail interdit cette possibilité.

Toutefois, comme pour les personnes physiques, cette interdiction contractuelle est limitée : le représentant légal de la personne morale peut installer le siège à son domicile pour une durée maximale



© Copyright (c) 2017 REDPIXEL.PL/Shutterstock

de cinq ans à compter de la création de l'entreprise, à condition que la domiciliation ne dépasse pas le terme légal, contractuel ou judiciaire de l'occupation des locaux et qu'une notification écrite soit adressée au bailleur et, le cas échéant, au syndicat des copropriétaires ou au représentant de l'ensemble immobilier (article L123-11-1, alinéas 2 et 3 du Code de commerce). ■

## À noter :

Nos baux d'habitation (références 80, 103, 103-CO et 103-M<sup>(1)</sup>) prévoient que « *le locataire ne pourra installer dans le présent local le siège de l'entreprise dont il est le créateur ou le représentant légal, ni exercer une quelconque activité (par exemple, activité professionnelle, commerciale, réception de clientèle), sauf acceptation expresse du bailleur. Les seules exceptions à cette disposition contractuelle figurent aux articles L. 123-10, alinéa 3 et L. 123-11-1, alinéa 2 du Code de commerce.* »

<sup>(2)</sup> Ces imprimés peuvent être commandés en page 45.

COPROPRIÉTÉ

# Révocation du syndic

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION — Le conseil syndical souhaite révoquer notre syndic en cours de mandat pour des abus manifestes. Est-ce possible ?**



© Copyright (C) 2017 Matej Kastelic/Shutterstock

Comme tout mandat, celui du syndic est révocable avant son terme normal. Cette possibilité est expressément rappelée à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 : « Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant : (...) c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ». L'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété a précisé les modalités

particulières d'une résiliation unilatérale à l'initiative du conseil syndical :

« Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie. (...) Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées. L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée. Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat » (article 18, VIII de la loi du 10 juillet 1965).

Dans tous les cas, des faits suffisamment graves doivent pouvoir être reprochés au syndic. Faute de quoi, ce dernier pourrait réclamer en justice des dommages et intérêts pour la rupture anticipée de son contrat.

Si le conseil syndical de votre copropriété souhaite s'engager dans cette voie, il peut être opportun pour ce conseil syndical de solliciter une consultation par un avocat spécialisé.

Comme le précise l'article 27 du décret du 17 mars 1967 sur la copropriété, « le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité. Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic ». Ainsi, les frais de consultation d'un avocat par le conseil syndical seraient répartis en charges générales. ■



## L'UNPI & vous

**Les réponses que nous apportons, de manière rapide, le sont toujours sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux.**

Nous ne pouvons toutefois pas répondre aux questions personnelles et conseillons de vous adresser à votre Chambre syndicale de propriétaires et copropriétaires qui est la plus à même d'apporter la réponse adaptée à votre cas.

**Retrouvez les coordonnées de votre Chambre syndicale sur [www.unpi.org](http://www.unpi.org), rubrique « Réseau UNPI »**

# Gérez

vos biens immobiliers

Nos équipes de juristes mettent à votre disposition des **formulaires** à jour des dernières réglementations

## Commander → 3 solutions

Téléchargez sur notre site  
**www.unpi13.org**

Contactez-nous au  
**04 91 00 31 61/65**

Remplissez le bon  
de commande ci-dessous

Désignation	Prix unitaire TTC en €	Quantité	Total
<b>BAUX</b>			
Habitation vide	10 18 26 32 35		
Habitation meublée	10 18 26 32 35		
Habitation colocation meublée	10 18 26 32 35		
Habitation colocation vide	10 18 26 32 35		
Contrat de location saisonnière	10 + 4 par ex. sup		
Convention d'hébergement	10 + 4 par ex. sup		
Bail professionnel	10 18 26 32 35		
Bail commercial	50 + 10 par ex. sup		
Bail commercial dérogatoire	50 + 10 par ex. sup		
Bail de droit commun	10 18 26 32 35		
Bail de garage	10 + 4 par ex. sup		
Bail mobilité	10 18 26 32 37		
<b>KITS</b>			
Bail habitation vide	30		
Bail habitation meublée	30		
Bail saisonnier	40		
Etat descriptif simplifié	avec kit oblig		
Réservation de location saisonnière	avec kit oblig		
<b>IMPRIMÉS</b>			
Engagement caution	5 + 3 par ex. sup		
Fiche candidat locataire	gratuit		

Avenant de colocation	10 + 4 par ex. sup		
Lettre pour défaut d'assurance	gratuit		
État des lieux	10		
Lettre à adresser au contrôleur des impôts	gratuit		
Lettre d'augmentation du loyer	gratuit		
Inventaire du mobilier	5		
Inventaire complémentaire	3		
Autorisation de gérance	10		
Autorisation de sous-location	10		
Avenant de renouvellement bail commercial	15		
Avenant de révision triennale	5		
Demande de révision triennale	15		
Engagement de caution bail commercial	5 + 3 par ex. sup		
Cession de bail commercial	15		
Résiliation de bail commercial	20		
Résiliation de bail commercial dérogatoire	20		
Lettre de rappel	gratuit		
Lettre à la CAF	gratuit		
Déroulé de la procédure d'expulsion	gratuit		
Lettre au Préfet pour expulsion	gratuit		
Pour connaître les frais de port pour un envoi postal veuillez nous contacter au 04 91 00 31 61/65	<b>Total ttc</b>		
	<b>Frais de port</b>		
	<b>Total ttc + frais de port</b>		

Nos baux sont clairs,  
pratiques et fiables

Bulletin à compléter et à retourner impérativement accompagné de votre règlement à l'adresse suivante :  
**UNPI 13 - 7 rue Lafon 13006 Marseille**  
Règlement par chèque, libeller à l'ordre de : **UNPI 13**

NOM .....

Prénom .....

Adresse .....

Code Postal ..... Ville .....

Tél. ....

E-mail .....

**ICC | Indice du coût de la construction**

	4 <sup>ème</sup> T. 2022 2052	INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4 <sup>e</sup> T 1953	Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2014	1 <sup>er</sup> trimestre	1648	+0,12	+6,05	+29,76
	2 <sup>e</sup> trimestre	1621	-0,98	+1,76	+27,04
	3 <sup>e</sup> trimestre	1627	+0,93	+0,18	+27,31
	4 <sup>e</sup> trimestre	1625	+0,62	-0,79	+22,00
2015	1 <sup>er</sup> trimestre	1632	-0,97	+0,93	+19,82
	2 <sup>e</sup> trimestre	1614	-0,43	-3,12	+18,16
	3 <sup>e</sup> trimestre	1608	-1,17	-2,43	+16,44
	4 <sup>e</sup> trimestre	1629	+0,25	-0,61	+15,86
2016	1 <sup>er</sup> trimestre	1615	-1,04	-1,88	+16,61
	2 <sup>e</sup> trimestre	1622	+0,50	-0,91	+13,03
	3 <sup>e</sup> trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 <sup>e</sup> trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 <sup>er</sup> trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 <sup>e</sup> trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 <sup>e</sup> trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4 <sup>e</sup> trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1 <sup>er</sup> trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 <sup>e</sup> trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3 <sup>e</sup> trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4 <sup>e</sup> trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1 <sup>er</sup> trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 <sup>e</sup> trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 <sup>e</sup> trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4 <sup>e</sup> trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1 <sup>er</sup> trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 <sup>e</sup> trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 <sup>e</sup> trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4 <sup>e</sup> trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1 <sup>er</sup> trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 <sup>e</sup> trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3 <sup>e</sup> trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
	4 <sup>e</sup> trimestre	1886	+5,07	+10,75	+15,07
2022	1 <sup>er</sup> trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
	2 <sup>e</sup> trimestre	1966	+7,96	+12,60	+20,10
	3 <sup>e</sup> trimestre	2037	+8,01	+16,67	+26,36
	4 <sup>e</sup> trimestre	2052*	+8,80	+16,00	+27,06

\*Parution INSEE 24/03/2023

**Important :** la loi Pinel du 18 juin 2014 a supprimé la référence à l'ICC pour déterminer le loyer plafond au moment de la révision triennale légale ou du renouvellement du bail. Cette mesure concerne tous les baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014. Pour ces baux, et sauf à aller au-devant de complications lors de la révision triennale ou du renouvellement du bail, seul l'ILC ou l'ILAT (suivant l'activité exercée) doit donc être utilisé comme indice de référence.

**ILC | Indice des loyers commerciaux**

**Champ d'application :** toutes les activités commerciales, y compris celles exercées par les artisans, peuvent bénéficier de l'ILC. Sont en revanche exclues du champ d'application les activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux, y compris les plates-formes logistiques, ainsi que les activités industrielles.

	3 <sup>ème</sup> T. 2022 126,05*	ILC BASE 100 au 1 <sup>er</sup> trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2020	1 <sup>er</sup> trimestre	116,23	+ 1,39 %	+ 6,18 %	+ 12,15 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	115,42	+ 0,18 %	+ 4,93 %	+ 10,51 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	115,70	+ 0,09 %	+ 4,44 %	+ 9,87 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	115,79	- 0,32 %	+ 4,01 %	+ 8,95 %
2021	1 <sup>er</sup> trimestre	116,73	+ 0,43 %	+ 4,34 %	+ 9,08 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	118,41	+ 2,59 %	+ 5,17 %	+ 10,00 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	119,70	+ 3,46 %	+ 5,51 %	+ 10,66 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	118,59	+2,42 %	+ 3,97 %	+ 9,46 %
2022	1 <sup>er</sup> trimestre	120,61	+ 3,32 %	+ 5,21 %	+ 11,13 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	123,65	+ 4,43 %	+ 7,33 %	+ 13,96 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	126,13	+ 5,37 %	+ 9,11 %	+ 16,28 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	126,05*	+6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %

\*Parution INSEE 24/03/2023

**Important :** L'article 14 de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 plafonne à 3,5 % la variation annuelle de l'ILC si le locataire est une PME au sens de la législation communautaire, c'est-à-dire une entreprise dont l'effectif est inférieur à 250 salariés. C'est donc le critère de la taille de l'entreprise locataire qui détermine si l'indexation est

limitée ou non. Ce plafonnement concerne toutes les révisions de loyer encadrées par l'ILC (révision conventionnelle selon une clause d'échelle mobile, révision triennale et à l'occasion du renouvellement du bail). Il concerne les loyers indexés sur l'ILC du 2<sup>e</sup> trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'ILC du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

**ILAT | Indice des loyers des activités tertiaires**

**Champ d'application :** activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux, activités effectuées dans les plates-formes logistiques (y compris les entrepôts), activités industrielles, activités des professions libérales.

	3 <sup>ème</sup> T. 2022 124,53	ILAT BASE 100 au 1 <sup>er</sup> trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2020	3 <sup>e</sup> trimestre	114,85	+ 1,87 %	+ 5,67 %	+ 13,89 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	115,43	+ 1,88 %	+ 5,96 %	+ 13,94 %
2021	1 <sup>er</sup> trimestre	115,53	+ 1,45 %	+ 5,59 %	+ 13,31 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	114,33	- 0,12 %	+ 4,04 %	+ 11,28 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	114,23	- 0,54 %	+ 3,51 %	+ 10,22 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	114,06	- 1,19 %	+ 2,87 %	+ 9,04 %
2022	1 <sup>er</sup> trimestre	114,87	- 0,57 %	+ 3,07 %	+ 9,08 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	116,46	+ 1,86 %	+ 3,97 %	+ 9,87 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	117,61	+ 2,96 %	+ 4,32 %	+ 10,47 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	118,97	+ 4,30 %	+ 5,00 %	+ 11,47 %
2023	1 <sup>er</sup> trimestre	120,73	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	122,65	+ 5,32 %	+ 7,15 %	+ 14,43 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	124,53	+ 5,88 %	+ 8,43 %	+ 16,21 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	126,66*	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %

\*Parution INSEE 24/03/2023

**IRL | Indice de référence des loyers - « nouvelle version » |**

POUR L'INDEXATION DES LOYERS D'HABITATION À COMPTER DU 10 FÉVRIER 2008

Cet indice concerne les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989 (c'est-à-dire essentiellement les locations à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale), les locations meublées, les bâtiments d'habitation loués dans le cadre de baux ruraux (article L. 411-11 du Code rural) et les loyers relevant de la location-accession à la propriété (article 7 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984). Cet indice est publié chaque trimestre par l'Insee.

4 <sup>ème</sup> T. 2022 <b>137,26</b>	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE		2 <sup>e</sup> TRIMESTRE		3 <sup>e</sup> TRIMESTRE		4 <sup>e</sup> TRIMESTRE	
	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle
<b>2014</b>	<b>125,00</b>	+ 0,60 %	<b>125,15</b>	+ 0,57 %	<b>125,24</b>	+ 0,47 %	<b>125,29</b>	+ 0,37 %
<b>2015</b>	<b>125,19</b>	+ 0,15 %	<b>125,25</b>	+ 0,08 %	<b>125,26</b>	+ 0,02 %	<b>125,28</b>	- 0,01 %
<b>2016</b>	<b>125,26</b>	+ 0,06 %	<b>125,25</b>	+ 0,00 %	<b>125,33</b>	+ 0,06 %	<b>125,50</b>	+ 0,18 %
<b>2017</b>	<b>125,90</b>	+ 0,51 %	<b>126,19</b>	+ 0,75 %	<b>126,46</b>	+ 0,90 %	<b>126,82</b>	+ 1,05 %
<b>2018</b>	<b>127,22</b>	+ 1,05 %	<b>127,77</b>	+ 1,25 %	<b>128,45</b>	+ 1,57 %	<b>129,03</b>	+ 1,74 %
<b>2019</b>	<b>129,38</b>	+ 1,70 %	<b>129,72</b>	+1,53%	<b>129,99</b>	+ 1,20 %	<b>130,26</b>	+ 0,95 %
<b>2020</b>	<b>130,57</b>	+ 0,92 %	<b>130,57</b>	+ 0,66%	<b>130,59</b>	+ 0,46 %	<b>130,52</b>	+ 0,20%
<b>2021</b>	<b>130,69</b>	+ 0,09 %	<b>131,12</b>	+ 0,42%	<b>131,67</b>	+ 0,83 %	<b>132,62</b>	+ 1,61 %
<b>2022</b>	<b>133,93</b>	+ 2,48 %	<b>135,84</b>	+ 3,60 %	<b>136,27</b>	+ 3,49 %	<b>137,26*</b>	+ 3,50 %

\*Parution INSEE 13/01/2023

**Important :** L'article 12, II de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 plafonne temporairement à 3,5 % la variation annuelle de l'IRL. Ce plafonnement concerne les loyers indexés sur le 3<sup>e</sup> trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'IRL du 2<sup>e</sup> trimestre 2023. Par conséquent, l'IRL de ce trimestre s'établit à 137,26 (la variation en glissement annuel de l'IRL ne pouvant excéder 3,5 %). Cette mesure vise principalement l'indexation annuelle (art. 17-1 de la loi du 6 juillet 1989) et la fixation du loyer de renouvellement (art. 17-2) [1].

**A noter pour les régions et départements d'outre-mer et en Corse :**

Par dérogation, la variation en glissement annuel de l'IRL ne peut excéder :

- 2,5 % dans les régions et départements d'outre-mer (dans ces collectivités, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 135,93) ;
- 2,0 % en Corse (dans cette collectivité, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 135,27).

[1] Pour connaître plus précisément le champ d'application de cette mesure, voir notre numéro d'octobre 2022 sur la loi pouvoir d'achat (p. 18)

**IPC | Indice mensuel des prix à la consommation\***

(HORS TABAC, MÉNAGES URBAINS DONT LE CHEF EST OUVRIER OU EMPLOYÉ, BASE 2015)

Indice mensuel des prix 02/2023 **114,44**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
<b>2017</b>	100,29	100,37	101,06	101,14	101,20	101,18	100,62	101,15	101,21	101,31	101,40	101,65
<b>2018</b>	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
<b>2019</b>	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
<b>2020</b>	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
<b>2021</b>	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
<b>2022</b>	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26	111,33	111,83	111,36	112,48	112,89	112,76
<b>2023</b>	113,23	114,44										

\* En janvier 2016, l'indice des prix à la consommation a changé d'année de référence (base 100 en 2015).

**BT01 | Indice bâtiment national BT 01\* | \* Nouvelle valeur, base 100 en 2010**BT01 01/2023 = **128,4**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
<b>2018</b>	108,0	108,3	108,5	108,7	109,0	109,0	109,2	109,5	109,5	109,7	109,7	109,7
<b>2019</b>	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
<b>2020</b>	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
<b>2021</b>	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6	117,5	118,5	118,5	118,6	119,1	119,5	119,7
<b>2022</b>	121,4	122,2	123,3	124,9	126,4	127,2	127,7	127,9	127,1	127,2	127,2	126,8
<b>2023</b>	128,4											

## TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> AVRIL 2023 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 28 MARS 2023

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectifs pratiqués au 1 <sup>er</sup> trimestre 2023 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 <sup>er</sup> avril 2023
Prêts à taux variable	3,02 %	4,03 %
Prêts relais	3,23 %	4,31 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	Taux effectifs pratiqués au 1 <sup>er</sup> trimestre 2023 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 <sup>er</sup> avril 2023
• Montant ≤ à 3 000 €*	15,87 %	21,16 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	8,32 %	11,09 %
• Montant > à 6 000 €*	4,71 %	6,28 %

\* Pour apprécier le caractère usuraire du taux effectif global d'un découvert en compte ou d'un prêt permanent, le montant à prendre en considération est celui du crédit effectivement utilisé.

### PRÊTS, CRÉDITS ET SURENDETTEMENT À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

Par Bercy Infos, le 22 janvier 2023

Le taux de l'usure correspond au taux maximum légal que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils vous accordent un prêt. Fixé à la fin de chaque trimestre pour le trimestre suivant par la Banque de France, le taux de l'usure vise à vous protéger d'éventuels abus. Tour d'horizon de ses spécificités.

À savoir : Du 1<sup>er</sup> février au 1<sup>er</sup> juillet 2023, la publication des taux d'usure sera effectuée sur une base mensuelle, au lieu de trimestrielle. Cette mensualisation temporaire du taux d'usure permettra de lisser dans le temps l'évolution des taux d'usure, afin qu'ils assurent leur fonction protectrice en correspondant à l'état à date du marché.

#### QU'EST-CE QUE LE TAUX DE L'USURE ?

Le taux (ou le seuil) de l'usure est le taux maximal auquel un prêt peut être accordé. Il n'existe pas un, mais plusieurs taux d'usure en fonction du type de prêt. Ce taux s'applique aussi bien aux prêts immobiliers, qu'aux crédits à la consommation, aux découverts en compte, ou aux crédits renouvelable, etc.

#### COMMENT EST-IL CALCULÉ ?

La Banque de France fixe le taux de l'usure à partir des taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit augmentés d'un

tiers. Les seuils de l'usure sont publiés au Journal officiel à la fin de chaque trimestre pour le trimestre suivant. Comme indiqué au début de cet article, notez qu'entre le 1<sup>er</sup> février et le 1<sup>er</sup> juillet 2023, la publication des taux d'usure sera effectuée sur une base mensuelle, au lieu de trimestrielle. Ces seuils varient en fonction du montant emprunté, de la durée d'emprunt et de la catégories de prêts (crédit à la consommation, prêts à taux fixe ou variable, découvert en compte, crédit renouvelable, etc.).

#### À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

La fixation d'un taux d'usure permet de protéger l'emprunteur contre des taux excessifs qui lui seraient proposés. Des taux d'intérêt trop élevés pourraient placer l'emprunteur dans une situation financière difficile, et, à plus grande échelle, déstabiliser l'économie globale. Le taux de l'usure joue donc un rôle de régulateur.

#### QUE RISQUE L'ORGANISME QUI PRATIQUE UN TAUX USURAIRE ?

Un prêt est considéré comme usuraire lorsque son taux annuel effectif global (TAEG, anciennement TEG) est supérieur au taux de l'usure. Le TAEG est le taux auquel on se réfère pour apprécier si une offre de crédit dépasse le seuil usuraire. L'usure est un délit passible d'un emprisonnement de deux ans et/ou d'une peine d'amende de 300 000 € (article L341-50 du Code de la consommation).

Source : [www.economie.gouv.fr/particuliers/taux-usure](http://www.economie.gouv.fr/particuliers/taux-usure)

### Indice fédération française du bâtiment base 1 en 1941

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1983, le versement destiné aux transports en commun a été étendu à toute l'Île-de-France. En conséquence, la FFB ne publie plus qu'une seule valeur, prenant en compte l'incidence de ce versement. Le coefficient de raccordement avec valeur applicable aux départements dans lesquels le versement destiné aux transports en commun n'était pas pris en compte est de 0,995.

2019	3 <sup>e</sup> trimestre	994,2
	4 <sup>e</sup> trimestre	994,3
2020	1 <sup>e</sup> trimestre	995,1
	2 <sup>e</sup> trimestre	995,2
	3 <sup>e</sup> trimestre	996,8
	4 <sup>e</sup> trimestre	1000,5
2021	1 <sup>e</sup> trimestre	1022,3
	2 <sup>e</sup> trimestre	1033,4
	3 <sup>e</sup> trimestre	1055,2
	4 <sup>e</sup> trimestre	1066,4
2022	1 <sup>e</sup> trimestre	1101
	2 <sup>e</sup> trimestre	1135,5
	3 <sup>e</sup> trimestre	1142,8
	4 <sup>e</sup> trimestre	1137

### Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 26 décembre 2022 (J.O. du 29 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1<sup>er</sup> semestre 2023, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas. Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels). Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule :

$$\text{montant dû} \times \text{taux annuel valable pour le semestre} \times \text{jours de retard dans ce semestre} / 365 \text{ jours}$$

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	4,47 %
Professionnel	Particulier	4,47 %
Professionnel	Professionnel	2,06 %
Particulier	Professionnel	2,06 %

**Particulier :** personne physique n'agissant pas pour des besoins professionnels.  
**Professionnel :** tous les autres cas.



**PLUS VALUES IMMOBILIÈRES** | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu : 19%	Prélèvements sociaux : 17,2%	Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu : 19%	Prélèvements sociaux : 17,2%	Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu : 19%	Prélèvements sociaux : 17,2%
Moins de 6 ans	0 %	0 %	Entre 14 et 15 ans	54 %	14,85 %	Entre 23 et 24 ans	Éxonération	37 %
Entre 6 et 7 ans	6 %	1,65 %	Entre 15 et 16 ans	60 %	16,50 %	Entre 24 et 25 ans	Éxonération	46 %
Entre 7 et 8 ans	12 %	3,30 %	Entre 16 et 17 ans	66 %	18,15 %	Entre 25 et 26 ans	Éxonération	55 %
Entre 8 et 9 ans	18 %	4,95 %	Entre 17 et 18 ans	72 %	19,80 %	Entre 26 et 27 ans	Éxonération	64 %
Entre 9 et 10 ans	24 %	6,60 %	Entre 18 et 19 ans	78 %	21,45 %	Entre 27 et 28 ans	Éxonération	73 %
Entre 10 et 11 ans	30 %	8,25 %	Entre 19 et 20 ans	84 %	23,10 %	Entre 28 et 29 ans	Éxonération	82 %
Entre 11 et 12 ans	36 %	9,90 %	Entre 20 et 21 ans	90 %	24,75 %	Entre 29 et 30 ans	Éxonération	91 %
Entre 12 et 13 ans	42 %	11,55 %	Entre 21 et 22 ans	96 %	26,40 %	Plus de 30 ans	Éxonération	Éxonération
Entre 13 et 14 ans	48 %	13,20 %	Entre 22 et 23 ans	Éxonération	28 %			

**A noter :** selon l'article 1609 nonies G du CGI, une taxe forfaitaire supplémentaire (entre 2 et 6 %) s'applique aux ventes générant une plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € (ce seuil de 50 000 € s'apprécie après prise en compte de l'abattement pour durée de détention). Certaines ventes ne sont pas concernées par cette surtaxe (exemples : les cessions exonérées d'impôt sur le revenu comme la vente de la résidence principale, la cession de terrains à bâtir).

**LOI DE 1948** | LA SORTIE

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, les revenus nets imposables de l'année 2022 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau suivant.

Nombre de personnes par foyer	Revenus nets Île-de-France	Revenus nets province
1 personne	42 271 €	31 703 €
2 personnes	51 584 €	38 688 €
3 personnes	60 897 €	45 674 €
4 personnes	70 212 €	52 659 €
Personnes en +	9 313 €	6 985 €

**RENTES VIAGÈRES** | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2023

Un arrêté du 23 décembre 2022, publié au J.O du 28 décembre, a fixé à 5,4 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2023. Ainsi, les taux de majoration applicables en 2023 sont les suivants :

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable
Avant le 01/08/1914	<b>118 371,80</b>	Année 1981	<b>121,40</b>	Année 2002	<b>32,70</b>
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	<b>67 600,80</b>	Année 1982	<b>105,50</b>	Année 2003	<b>30,80</b>
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	<b>28 411,00</b>	Année 1983	<b>95,50</b>	Année 2004	<b>28,80</b>
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	<b>17 386,80</b>	Année 1984	<b>86,70</b>	Année 2005	<b>26,40</b>
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	<b>12 522,10</b>	Année 1985	<b>81,60</b>	Année 2006	<b>24,00</b>
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	<b>7 584,60</b>	Année 1986	<b>78,70</b>	Année 2007	<b>22,10</b>
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	<b>3 693,60</b>	Année 1987	<b>74,30</b>	Année 2008	<b>20,30</b>
Années 1946, 1947, 1948	<b>1 732,70</b>	Année 1988	<b>70,50</b>	Année 2009	<b>18,90</b>
Années 1949, 1950, 1951	<b>946,10</b>	Année 1989	<b>66,20</b>	Année 2010	<b>17,10</b>
Années 1952 à 1958 incluse	<b>691,60</b>	Année 1990	<b>61,90</b>	Année 2011	<b>15,20</b>
Années 1959 à 1963 incluse	<b>560,50</b>	Année 1991	<b>58,00</b>	Année 2012	<b>13,10</b>
Années 1964 et 1965	<b>525,10</b>	Année 1992	<b>53,90</b>	Année 2013	<b>11,70</b>
Années 1966, 1967, 1968	<b>495,60</b>	Année 1993	<b>51,00</b>	Année 2014	<b>11,20</b>
Années 1969 et 1970	<b>463,50</b>	Année 1994	<b>48,50</b>	Année 2015	<b>11,10</b>
Années 1971, 1972 et 1973	<b>403,20</b>	Année 1995	<b>45,50</b>	Année 2016	<b>11,00</b>
Année 1974	<b>284,50</b>	Année 1996	<b>43,30</b>	Année 2017	<b>9,80</b>
Année 1975	<b>263,60</b>	Année 1997	<b>41,70</b>	Année 2018	<b>8,10</b>
Années 1976 et 1977	<b>232,30</b>	Année 1998	<b>40,00</b>	Année 2019	<b>7,10</b>
Année 1978	<b>208,70</b>	Année 1999	<b>39,40</b>	Année 2020	<b>6,90</b>
Année 1979	<b>181,40</b>	Année 2000	<b>37,50</b>	Année 2021	<b>5,40</b>
Année 1980	<b>149,80</b>	Année 2001	<b>35,40</b>		

**Achats ventes - Immeubles de rapport**

**Cabinet spécialisé en investissement locatif** recherche pour le compte de 850 investisseurs immeuble de rapport, murs de boutique, vente à terme, opérations de marchand de biens.

**Tél. : 06 52 15 65 75.**

**E-mail : contact@miep.fr.**

**Divers**

**GMAT COURTAGE**, groupement d'artisans depuis 2005, vous permet de réaliser tous vos travaux de rénovation ou construction sans stress et sans dépenses inutiles (assurances décennale et civile, références, adhésion à une charte qualité, respect des délais). Nous intervenons sur Paris et région parisienne pour les particuliers ou entreprises.

**Tél. : 06 68 02 00 06.**

**E-mail : contact@gmat-courtage.fr**

**Site internet : www.gmat-courtage.fr**

**Izy Gestion**, gestionnaire immobilier, spécialisé dans les immeubles en monopropriété, vous

permet de vous décharger de toutes vos tâches liées à vos investissements (commercialisation, recherche de locataire, visite, rédaction des baux et état des lieux, etc.).

**M. Yazid MAMOURI. Tél. : 06 28 20 98 32.**

**Mail : contact@izygestion.fr**

**La domiciliation, MAJESTIC DOM**, un partenaire incontournable pour les solutions au service de vos sociétés. La domiciliation nouvelle génération (réception des courriers, numérisation avec coffre-fort, réexpédition).

**M. MAMOURI. Tél. : 09 86 12 18 21.**

**Mail : contact@majesticdom.fr**

**Amis propriétaires**, vous désirez vendre votre bien locatif (immeuble, maison, appartement, commerces, terrain...). Je suis multi-investisseur et agent commercial spécialisé dans l'investissement immobilier sur tout le territoire français. Contactez-moi.

**M. Olivier GEORGES. Tél. : 06 62 98 67 46.**

**Mail : olivier.georges@projetlocatif.fr**

**Ventes offres**

Particulier vend au cœur de la commune de FONTAINE LES GRES à proximité des commerces, en deuxième rang dans un secteur très calme, un terrain entièrement constructible de 3563 m<sup>2</sup> (140 m de L x 25.5 de l) à plat, avec possibilité de construire sur sous-sol au prix de 30€/m<sup>2</sup>. La commune de Fontaine les Grès se situe à égale distance (20 km) de Troyes, de Romilly/Seine, de Arcis-sur-Aube, de Marigny le Châtel. Atouts de la commune : Docteurs, dentistes, kiné, ostéopathe, infirmiers, pharmacie, maison de retraite, écoles maternelle et primaire, cantine, garderie, ramassage scolaire pour lycée et collège, bibliothèque municipale, boulangerie, alimentation, fleuriste, bar, tabac journaux, coiffeur, auto-école, plusieurs artisans. Disponible à la vente.

**M. et Mme BRISSET. Tél. : 06 60 74 64 99.**

**Pour vos annonces,  
vous pouvez nous contacter au  
01 44 11 32 52**



**Passez votre annonce**

■ 1 passage 25 € TTC | ■ 2 passages 40 € TTC

Merci de nous faire parvenir votre annonce au plus tard le 10 de chaque mois pour une parution dans le numéro du mois suivant.

Ces mentions sont obligatoires pour les annonces publiées dans la presse écrite :

- > Faire apparaître les deux étiquettes du DPE : étiquette « énergie » et étiquette « climat » (lettres A à G).
- > Remplir la mention suivante pour tout logement dès lors qu'un DPE est requis (cela ne concerne donc pas par exemple les locations saisonnières) : « Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : ..... €. Prix moyens des énergies indexés au ..... (abonnements compris) ».
- > Intégrer la mention « Logement à consommation énergétique excessive : classe F (ou G) » si le DPE a été réalisé après le 1<sup>er</sup> juillet 2021 et qu'il classe le logement F ou G (étiquette « énergie »).

Bulletin à adresser à : **25 millions de Propriétaires  
11 quai Anatole France 75007 PARIS**  
Règlement par chèque, libeller à l'ordre de : **La Presse immobilière**

Merci de cocher la rubrique dans laquelle vous souhaitez faire paraître votre annonce :

- Ventes offres     Achats ventes immeubles de rapport     Locaux commerciaux ou industriels  
 Locations saisonnières     Autres locations Terrains     Viagers     Divers

Votre annonce (en indiquant vos nom, prénom et téléphone) : .....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**A remplir obligatoirement**

Je soussigné.....

Tél. .... E-mail .....

déclare sur l'honneur que les renseignements portés sur ce bulletin sont exacts et ne sont entachés d'aucune erreur ou omission de caractère trompeur. Je prends note que les annonces relatives à la mise en vente ou à la location d'un bien immobilier doivent obligatoirement comporter les mentions reprises ci-avant. **Signature :**

## NOS DOMAINES D'INTERVENTION



### HABITATION

Propriétaire occupant et bailleur  
Maison & Appartement



### IMMEUBLE – 1€ le m<sup>2</sup>

Copropriétaire - Propriétaire - Syndic  
Habitation, local commercial,  
bâtiment industriel

Taux  
préférentiel  
**2.60%**



Scan me

### GARANTIE LOYERS IMPAYES

- ✓ Loyers impayés pour votre locataire déjà en place OU à venir
- ✓ Dégradations locatives



### PROTECTION JURIDIQUE **35€**

Pour l'ensemble de vos lots  
si adhésion de la chambre UNPI  
Appartement - Maison- Local commercial



**ASSURANCE VIE avec GENERALI PLATINIUM**  
Epargne disponible, sécurisée et rendement diversifié  
pour tous vos projets de vie

## VOS INTERLOCUTEURS

Tél: 03.25.82.66.66

**Marie-José ROBERT**  
mjrobert@agence.generali.fr

**Denis LAPÔTRE**  
dlapotre@agence.generali.fr

**Audrey LAPÔTRE**  
alapotre@agence.generali.fr

**Laurine Noirot**  
laurine.noirot@agence.generali.fr

# Boostez la performance énergétique de vos logements

- + Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- + Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)
- + Audit énergétique
- + Assistance à maîtrise d'ouvrage et rénovation globale
- + Travaux pris en charge jusqu'à 100 %
- + Certificats d'Économies d'Énergie et MaPrimeRénov'

**Votre  
énergie  
a de l'impact  
hellio**



[habitatcollectif@hellio.com](mailto:habitatcollectif@hellio.com)  
[copropriete.hellio.com](http://copropriete.hellio.com)

