

**ENVIRONNEMENT**  
Le risque argile,  
menace sur les  
maisons individuelles

**LÉGISLATION**  
Parution de la loi « Kasbarian »  
visant à protéger les logements  
contre l'occupation illicite

**RÉNOVER**  
Passer à la fibre  
pour un futur  
à haut débit

# 25 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

*et vous*

Numéro 577 | Octobre 2023 | 5,35 € | ISSN: 2102-0728

**NOTRE DOSSIER**

## BORNES DE RECHARGE ÉLECTRIQUES

**LES SOLUTIONS POUR  
VALORISER VOTRE PATRIMOINE**

■ DÉCRYPTAGE DE LA RÉGLEMENTATION APPLICABLE ■ GUIDE PRATIQUE SUR L'INSTALLATION EN COPROPRIÉTÉ ET MONOPROPRIÉTÉ ■ CONSEILS DES EXPERTS ■ POINT SUR LES AIDES DONT VOUS POUVEZ BÉNÉFICIER ■

hellio

# Rénovez votre immeuble pour **éviter** **les interdictions** **de location**

- + Audit énergétique avec scénarios de travaux
- + Plan de financement (recherche et obtention des aides, des prêts et des dispositifs de défiscalisation de votre investissement)
- + DPE après travaux



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



habitatcollectif@hellio.com  
copropriete.hellio.com





**Sylvain Grataloup,**  
Président par intérim

Comme dit si bien Verlaine au vent mauvais... En écrivant ces vers dans son poème « *chansons d'automne* », Verlaine exprime son mal de vivre, l'automne, qui annonce l'hiver et célèbre la fin de l'été, est le miroir de l'âme confrontée à une tristesse mélancolique.

L'explosion de la taxe foncière, l'encadrement des loyers, la rénovation énergétique encadrée dans un calendrier intenable et la fiscalité galopante pourraient conduire les propriétaires à se réfugier dans leur logement pour se préparer au long et engourdissant sommeil de l'hiver et ne se réveiller qu'au printemps.

Mais Verlaine, ce Mosellan né à Metz en 1844, ne pouvait prévoir que, un siècle plus tard, ses deux célèbres vers allaient être utilisés par Radio Londres pour, par le premier vers, indiquer aux membres des réseaux de la résistance, qu'il fallait se tenir prêt, et, par le deuxième vers, ordonner le passage à l'acte.

## « Les sanglots longs des violons de l'automne, Blessent mon cœur d'une langueur monotone... »

Le 7 septembre dernier, au cours d'une séance plénière du Conseil National de la Rénovation (CNR) dans sa section "logement", le président de la République a concédé que le logement est bien le sujet qui a été « *énormément discuté* » lors de son bilan.

Il est vrai que, en juin dernier, dès sa sortie pourtant tant attendue par tous les acteurs de l'immobilier, le rapport du CNR et les mesures annoncées par Elisabeth BORNE n'ont suscité qu'interrogations, déception et colère tant elles ne pouvaient laisser penser que le logement n'était pas une préoccupation du gouvernement. L'UNPI avait dénoncé la timidité de ces mesures décevantes, voire inefficaces, pour résoudre la crise du logement.

Il a donc fallu attendre la rentrée pour que le président de la République se résolve à décider que les travaux du CNR Logement « *nourriront un projet de loi* » qui sera présenté « *très prochainement car il y a urgence* », annonce l'Élysée. À charge, pour Elisabeth Borne et le ministre du Logement, de « *communiquer sur le sujet, le moment venu* ».

Le « *moment n'est donc pas venu* » de sombrer dans la tristesse, la mélancolie et le désespoir... Le moment n'est pas venu de dire que nous nous en allons! Bien au contraire, chers propriétaires, il faut poursuivre notre résistance et se tenir prêt pour mieux passer à l'acte.

**Sylvain GRATALOUP,**  
Président par intérim



# Sommaire

## L'UNPI en action

### 6 | Actualités

Financement immobilier : jusqu'où peut aller la hausse des taux d'emprunts ? • Combien de temps faut-il pour trouver un locataire dans les métropoles en France ? • À vos agendas : L'édition 2023 du Salon de la Copropriété et de l'Habitat se tiendra les 8 et 9 novembre à Paris • Exception à l'interdiction des passoires énergétiques en raison de contraintes architecturales

## L'UNPI vous informe

### 10 | Législation

Le décès du locataire : qu'advient-il du contrat de bail ?

### 14 | Environnement

Le risque argile, menace sur les maisons individuelles

### 16 | Rénover

Passer à la fibre pour un futur à haut débit

### 20 | Environnement

Le choix d'une maison écologique

## Le Dossier de l'UNPI

### 22 | La recharge des véhicules électriques, c'est aussi dans les copros !

### 26 | Les bornes de recharge en copropriété pour faciliter la mobilité électrique

## L'UNPI et vous

### 30 | Législation

Parution de la loi « Kasbarian » visant à protéger les logements contre l'occupation illicite

### 40 | Jurisprudence

Les dernières jurisprudences - Décryptage

### 42 | Questions réponses

Division d'un lot • Reprise d'un logement abandonné par le locataire • Durée des baux après une vente d'immeuble • Mentions obligatoires dans l'acte de caution

### 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  
Jérôme Gruget

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

Ont collaboré à ce numéro  
Frédéric Zumbiehl, Kevin Lannuzel,  
Christophe Demay, Arnaud Couvelard,  
Frédéric Baillon, Sylvie Lenormand,  
Céline Zekri, François Morabito

Secrétariat de rédaction  
lola@takeoffmedias.com

Service publicité  
sarah@takeoffmedias.com

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.





# LES RENTIÈRES



“ - T’as vu, la **taxe foncière**  
**a augmenté** de **59%** à Paris ?!  
- C’est quoi la **taxe foncière** ? ”



En vendant en viager, vous ne payez plus la taxe foncière...

À votre écoute pour valoriser votre patrimoine immobilier

**0 800 400 230**

Service & appel  
gratuits

**seniorcg.com**

## MARCHÉ IMMOBILIER

**Financement immobilier : jusqu'où peut aller la hausse des taux d'emprunts ?**

Par Cyrille Gerbert, Conseiller en gestion de patrimoine NEOFA

**A** lors que le taux d'usure a été relevé à 5,56% au mois de septembre pour les durées supérieures à 20 ans, et que les banques centrales pourraient encore relever leurs taux directeurs en septembre, la fin d'année ne s'annonce pas évidente pour les conditions d'octroi de crédits immobiliers. Malgré une inflation sous-jacente qui montre clairement des signes de décélération de part et d'autre de l'Atlantique, les dernières hausses de taux n'ont pas eu les effets escomptés sur la croissance ainsi que sur le marché de l'emploi. De ce fait, une nouvelle hausse de 0,25% des taux directeurs de la FED et de la BCE n'est pas impossible. Un tel mouvement engendrerait inévitablement une nouvelle hausse des taux d'emprunts pour les particuliers. Les courtiers observent désormais des taux moyens de l'ordre de 3,90% et 4,20%, respectivement sur 20 et 25 ans. En prenant en compte le contexte actuel, un scénario de taux autour de 4,50% d'ici la fin de l'année est tout à fait envisageable. Et la barre des 5% pourrait même se rapprocher au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, si certaines composantes de l'inflation ne fléchissent pas (prix du baril, alimentation...). Cela étant, la production de crédits nouveaux à l'habitat se monte à 10,1 milliards d'euros en juillet 2023 <sup>(1)</sup>, un chiffre supérieur à ce que connaît l'Allemagne. Notons également que les primo-accédants représentent une petite moitié du volume, preuve que les établissements bancaires n'ont pas complètement fermé boutique. Par ailleurs, il faut garder en tête que l'effet de levier offert par le crédit reste présent,



Copyright (c) 2022 arim/Shutterstock

malgré la hausse actuelle. Il reste donc intéressant d'emprunter, afin d'augmenter la rentabilité d'une opération et de profiter de la baisse du marché immobilier. D'autant plus qu'il sera toujours temps de renégocier son taux d'emprunt dans quelques années... Et en cas de refus, d'autres solutions d'investissements existent comme l'acquisition en nue-propriété ou les SCPI, ne demandant pas forcément d'aller chercher l'outil de la dette. ■

1) Source Banque de France – données au 04/09/2023.

## LOCATION

**Combien de temps faut-il pour trouver un locataire dans les métropoles en France ?**

Par la rédaction

**S**elon une étude de l'agence immobilière Flatlooker publiée en janvier 2023, un appartement de deux pièces se loue plus rapidement qu'un T1, T3 ou T4 dans six villes françaises. Un propriétaire de T2 trouvera un locataire en l'espace de 14,42 jours en moyenne. Les studios viennent en deuxième position avec 16,33 jours. Enfin, 19 à 25 jours pour les T3 et T4.

À Paris, ville prisée par les étrangers, les T1 sont loués en seulement 11 jours, contrairement à Toulouse et Lille, où ces derniers nécessitent respectivement 21 et 20 jours. Pour les T2, T3 et T4, c'est plutôt le Sud-Ouest qu'il faudra privilégier. En effet, les appartements plus grands sont favorables à Bordeaux et sont loués entre 12 et 16 jours. En comparaison, la capitale requiert 20 jours pour ce type de logement. ■



## AGENDA

**L'édition 2023 du Salon de la Copropriété et de l'Habitat se tiendra les 8 et 9 novembre à Paris**

Par la rédaction

**8 & 9 NOVEMBRE 2023 | PARIS EXPO - PORTE DE VERSAILLES**Votre invitation gratuite avec le code **UNPI23**à indiquer dans la case "code de réduction" sur <https://copropriete-habitat.com/inscription>

**D**epuis 28 ans, le Salon dédié aux copropriétés et à l'habitat est une référence pour les organisations professionnelles, les Syndics de copropriétés, les administrateurs de biens, les acteurs de l'immobilier, pour l'ensemble des professionnels du marché, mais aussi pour les Présidents et les membres de Conseil Syndical.

**Consommer moins, économiser plus ; comment faire ?**

Cette année, des thématiques inédites en plus des sujets pratico-pratiques seront présentées telles que la rénovation énergétique avec des solutions bas-carbone pour un habitat durable, l'électrification des infrastructures afin de contribuer à la baisse des émissions de CO2, ou encore le renforcement de la sécurité et des accès. Sans oublier les actualités juridiques et réglementaires : loi ELAN, JO 2024, conduite des travaux urgents, les aides et subventions pour financer les travaux. Une partie sera également consacrée à l'impact des Jeux Olympiques sur la vie des copropriétés. L'objectif est de vous

renseigner sur l'intégralité de l'organisation, des obligations et des réglementations pendant l'année 2024. Les conférences, les formations ainsi que les expositions organisées permettront d'appréhender positivement les enjeux environnementaux, réglementaires, techniques, et vous apporteront les réponses les plus précises à vos interrogations. Cette édition présentera des nouveautés, comme les Grands Prix de la Copropriété, où femmes et hommes seront récompensés au travers de six catégories. Lesquelles sont le développement durable, la mobilité, la copropriété connectée, la gestion de la copropriété, la formation, le management ainsi que les métiers, et enfin, les travaux et la maintenance... D'autres surprises vous attendent! ■

**Partenaire de l'UNPI, le Salon de la Copropriété a le plaisir de vous offrir votre invitation!**

Pour toute information complémentaire, rendez-vous sur le site : [www.copropriete-habitat.com](http://www.copropriete-habitat.com).

## LOCATION

## Exception à l'interdiction des passoires énergétiques en raison de contraintes architecturales

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

Un décret du 18 août 2023 rappelle le calendrier d'interdiction des logements énergivores tout en précisant le cadre de l'exception pour contraintes architecturales ou patrimoniales.

Le calendrier d'interdiction progressive des logements énergivores était déjà inscrit dans la loi. Malgré tout, le décret n° 2023-796 du 18 août 2023 insère ce calendrier dans le décret du 30 janvier 2002 sur le logement décent et les contrats-types de logement nu ou meublé. Ainsi, ces contrats devront, dès 2024, contenir le rappel suivant :

« En France métropolitaine :

- À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, le niveau de performance minimal correspond à la classe F du DPE ;

- À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, le niveau de performance minimal correspond à la classe E du DPE ;

- À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034, le niveau de performance minimal correspond à la classe D du DPE.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte :

- À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe F du DPE ;

- À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2031, le niveau de performance minimal du logement correspond à la classe E du DPE. »

### Le juge ne peut pas ordonner de travaux mais peut, dans tous les cas, réduire le montant du loyer ou suspendre le paiement de celui-ci !

En principe, en cas d'indécence avérée du logement, le juge saisi pour indécence « détermine (...) la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux » (article 20-1, alinéa 3 de la loi du 6 juillet 1989). À l'heure actuelle, cela vaudrait par exemple pour tout nouveau bail, tout bail renouvelé ou reconduit à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 lorsque la consommation énergétique dépasse 450 kilowattheures d'énergie finale par m<sup>2</sup> par an — on parle par commodité des logements G+.

L'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 limite cependant les pouvoirs du juge dans certaines hypothèses. Une première exception, qui a déjà cours, concerne les logements situés dans une copropriété. Ainsi, « le juge ne peut ordonner de mesure visant à permettre le respect du seuil maximal de consommation d'éner-

gie finale par mètre carré et par an (...) lorsque le logement fait partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété et que le copropriétaire concerné démontre que, malgré ses diligences en vue de l'examen de résolutions tendant à la réalisation de travaux relevant des parties communes ou d'équipements communs et la réalisation de travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment, il n'a pu parvenir à un niveau de consommation énergétique inférieur au seuil maximal ».

L'article 20-1 prévoit, en tout cas pour l'échéance de 2025 (indécence des logements classés G), une seconde exception. Ainsi, le juge ne peut ordonner de travaux si « le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes. Les critères relatifs à ces contraintes sont précisés par décret en Conseil d'État ». Le décret n° 2023-796 du 18 juin 2023 vient préciser le cadre de cette exception.

D'après ce décret, « les cas dans lesquels il est impossible pour le juge d'ordonner la réalisation de travaux visant à atteindre un niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes sont les suivants :

a) Les travaux nécessaires feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos et couvert des bâtiments, attesté par une note argumentée rédigée, sous sa responsabilité, par un homme de l'art ;

b) Les travaux nécessaires, entraînant des modifications de l'état des parties extérieures, y compris du second œuvre, ou de l'état des éléments d'architecture et de décoration de la construction, ont fait l'objet, pour ce motif, d'un refus d'autorisation par l'autorité administrative compétente sur le fondement des dispositions législatives et réglementaires du livre VI du code du patrimoine [monuments historiques], du titre IV du livre III du code de l'environnement [sites classés] ou du livre Ier du code de l'urbanisme [réglementation d'urbanisme générale]. »

Le décret ajoute que « le propriétaire produit aux débats les pièces justifiant de l'impossibilité de réaliser les travaux visant à atteindre un niveau de performance minimal.

Le juge peut, notamment, surseoir à statuer dans l'attente de l'intervention de la décision de l'autorité administrative compétente pour autoriser la réalisation de ces travaux » (nouvel article 3 ter ajouté au décret « décence » à compter de 2025). Le contentieux qui ne manquera pas de naître à propos de ces dispositions permettront d'en préciser sans doute le sens. Notamment, quelle sera la portée exacte d'une note d'architecte attestant d'un risque pour le bâti ? Les conclusions de cet architecte pourront-elles être combattues en justice, au besoin via la désignation d'un expert





© Photo Zdenek Klein

judiciaire ? De même, le locataire contestant le jeu de l'exception pourra-t-il prétendre que d'autres travaux de rénovation énergétique étaient possibles que ceux portant par exemple sur des éléments de décoration d'un bâtiment classé et, qui, pour cette raison, n'ont pas été autorisés ?

Il reste que, de toutes façons, cette seconde exception, comme la première (concernant les biens situés dans une copropriété), est une fausse exception. Certes, si l'exception joue, le juge ne peut pas ordonner des travaux. Mais l'article 20-1 précise expressément (en tout cas dans sa version applicable à compter de 2025) que cela est « sans préjudice de la possibilité de prononcer les autres mesures mentionnées au troisième alinéa du présent article ». Autrement dit, le juge ne peut pas ordonner de travaux mais peut, dans tous les cas, réduire le montant du loyer ou suspendre le paiement de celui-ci !

Signalons enfin que, selon le décret du 18 août 2023, les contrats-

type de location devront, à partir de 2024, contenir l'« *identifiant fiscal du logement* : [Numéro Identifiant Fiscal du logement] ». Il s'agit sans doute du « *numéro fiscal du local* » tel que renseigné sur la plateforme « *gérer mes biens immobiliers* » (sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)) de

## À ce jour, il n'existe pas d'exception en raison du coût des travaux

chaque contribuable. Cet ajout est très curieux. D'une part, on peut se demander comment un décret peut imposer une nouvelle mention obligatoire qui n'est pas prévue par la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation. D'autre part, on ne voit pas très bien quelle utilité peut avoir l'identifiant fiscal pour le locataire. ■

## Précisions

**À** ce jour, il n'existe pas d'exception en raison du coût des travaux. Certes, l'article L.173-2 du Code de la construction et de l'habitation évoque une autre exception, concernant les « *bâtiments pour lesquels le coût des travaux permettant de satisfaire cette obligation est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien* ». Mais cet article concerne seulement l'obligation générale

— un peu théorique, sauf décote en cas de vente — pour tout propriétaire, même occupant, d'atteindre une certaine performance à des dates précises. Lorsqu'on loue à usage d'habitation principale, il faut plutôt respecter la loi du 6 juillet 1989 et le décret « *décence du 30 janvier 2002* ». Or, aucun de ces textes ne prévoit d'exception pour le cas où le coût des travaux serait faramineux. ■

# Le décès du locataire

## Qu'advient-il du contrat de bail ?

**ANALYSE** — Le décès du locataire en cours de bail est une situation délicate à gérer. En effet, plutôt bien encadrée par le droit, il est nécessaire de la traiter avec célérité afin d'éviter certaines conséquences déplaisantes pour les héritiers comme pour le propriétaire du bien. La question centrale est la suivante : qu'advient-il du contrat de bail à la suite du décès ? La réponse qu'y apporte la réglementation diffère selon le type de bail que le défunt avait contracté et selon la qualité de ses proches. **Par Kevin Lannuzel, avocat fiscaliste associé du cabinet Agil'IT**

### 1. Location nue de locaux à usage d'habitation principale

#### Un transfert du bail limité à certains bénéficiaires

La location nue est soumise à la réglementation des baux d'habitation, et plus précisément à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, qui encadre les modalités de transmission du bail en cas de décès du locataire. Le principe est ici posé par l'article 14 de la loi de 89 précitée : le contrat de location d'habitation nue ne se transmet pas aux héritiers du locataire décédé, il ne peut être transmis qu'aux bénéficiaires désignés par la loi. Seuls sont concernés par ce principe les locaux à usage d'habitation qui constituent la résidence principale du locataire. La réglementation vient ici consacrer le caractère intransmissible du contrat de location tout en maintenant, dans des cas limités, une certaine protection des proches vivants avec le défunt.

#### Les proches concernés par la transmission du contrat de bail

Les bénéficiaires du transfert de bail sont limitativement énumérés par la loi. Il s'agit des personnes suivantes :

##### Le conjoint survivant ou le partenaire pacsé

La transmission du bail est ici automatique sans qu'il y ait lieu de rapporter la preuve d'une vie commune. Par ailleurs, le conjoint ou le partenaire lié par un pacs dispose d'un droit exclusif sur le bail : aucune prétention d'éventuels autres bénéficiaires ne lui est opposable.

#### Les descendants ou ascendants, le concubin notoire ou les personnes à charge

Ici la transmission du bail est soumise à la condition que ces personnes aient vécu avec le défunt depuis au moins un an à la date du décès. Cette condition de cohabitation suppose une véritable communauté de vie. La simple nécessité d'assistance de l'occupant, par exemple en raison de son état de santé, ne permet pas à elle seule le transfert du contrat de location.

La preuve de la cohabitation sera appréciée souverainement par les juges du fond, sur la base d'éléments tels que des pièces d'identité portant l'adresse du logement, des certificats de scolarité des enfants ou encore des factures, fiches de paie ou courriers émanant de la sécurité sociale libellés à cette adresse.

#### Conséquences du transfert de bail

Lorsque les conditions sont réunies, le transfert du bail est automatique : le même contrat se poursuit. Cela entraîne les conséquences suivantes :

- Le bail prendra fin au terme initialement convenu. Dès lors que le nouveau titulaire du bail ne souhaiterait pas poursuivre le bail, il devra en notifier le bailleur en respectant un préavis de trois mois.
- Le propriétaire ne peut pas augmenter le loyer.
- Les loyers seront dus par le bénéficiaire du transfert. Ce dernier devra donc agir rapidement s'il souhaite résilier le contrat.
- Le nouveau locataire n'est pas redevable des dettes antérieures au transfert du bail tels que les arriérés de loyer, sauf à en être reconnu débiteur en tant qu'héritier.

**Lorsque les conditions sont réunies, le transfert du bail est automatique**





### Absence de formalisme particulier

Les bénéficiaires doivent informer le bailleur du décès du locataire et du transfert du bail à leur profit. C'est généralement le notaire en charge de la succession qui s'en chargera. Aucun délai et aucun formalisme n'est exigé mais il est recommandé d'agir dans les plus brefs délais. Par ailleurs, comme déjà indiqué, c'est l'ancien bail qui se poursuit et il n'y a donc aucune obligation d'en signer un nouveau. Néanmoins, il peut être judicieux de clarifier la situation, notamment s'agissant des noms des parties au contrat, par la conclusion d'un avenant ou d'un nouveau bail aux mêmes conditions.

### La résiliation de plein droit en l'absence de bénéficiaires

En l'absence de bénéficiaire, le décès du locataire entraîne la résiliation du contrat de location. Cette résiliation intervient de plein droit à la date du décès, sans qu'aucun délai de préavis ne s'applique.

## Le contrat de location d'habitation nue ne se transmet pas aux héritiers du locataire décédé, il ne peut être transmis qu'aux bénéficiaires désignés par la loi

Les héritiers du défunt doivent alors avertir le propriétaire le plus rapidement possible et lui adresser l'acte de décès ce qui permettra de justifier de la date de résiliation du bail.

### La libération du logement et l'indemnité d'occupation

À compter de la date de décès du locataire le bail est immédiatement résilié et les loyers cessent d'être dus. Néanmoins, cela n'implique pas que le loge-



Copyright (c) 2019 Drazen Zigic/Shutterstock

Les frais d'enlèvement et de conservation des meubles sont avancés par le bailleur. Il pourra également demander au Service des Domaines le remboursement des dettes du défunt à son égard et des frais engagés pour le déplacement des meubles.

## En l'absence de bénéficiaire, le décès du locataire entraîne la résiliation du contrat de location

ment doit être immédiatement libéré. En effet, les héritiers doivent enlever les meubles et autres possessions du défunt et résilier les contrats d'abonnement qu'il avait souscrit, ce qui peut prendre plusieurs semaines, voir plusieurs mois en fonction des situations. Aucun délai n'a été fixé par la loi à cet égard. Une indemnité d'occupation pourra alors être réclamée par le propriétaire. Elle sera égale au préjudice subi résultant de l'impossibilité de relouer immédiatement les locaux, c'est à dire, en règle générale, au montant du loyer et des charges (CA Paris, 6<sup>e</sup> ch. C, 22 mars 2005, n° 2004/11952). Les héritiers ne peuvent échapper à l'indemnisation du bailleur que dans l'hypothèse où ils renonceraient à la succession.

### Le règlement des dettes du défunt

Qu'il y ait ou non transfert du bail d'habitation, ce sont les héritiers (et non les bénéficiaires du trans-

fert, même s'ils peuvent être la même personne) qui devront régler les loyers antérieurs au décès et les charges locatives impayées. En cas de résiliation du bail, ils devront également indemniser le bailleur des éventuelles dégradations du logement. Ces charges s'imputent en priorité sur le dépôt de garantie mais la succession pourra être poursuivie en cas de reliquat.

### Problématiques liées à la libération du logement

À compter du décès du locataire, et jusqu'à la date de libération effective du logement, il est interdit au bailleur de récupérer les lieux et de faire séquestrer le mobilier. Comme on l'a vu, une indemnité d'occupation sera due à ce titre, sauf en cas de renonciation à la succession. Le propriétaire encourt donc un risque financier pendant cette période. Il a tout intérêt à ce que cette période d'occupation soit la plus courte possible. Or certaines situations peuvent s'avérer délicates.

#### > Les héritiers tardent à faire connaître leur choix quant à l'acceptation ou non de la succession (sous-titre)

En application de l'article 771 du Code civil, ces derniers disposent d'un délai de 4 mois pour prendre position. A l'expiration de ce délai, le propriétaire pourra sommer la succession de prendre parti par voie d'huissier. A défaut d'avoir pris parti à l'expiration d'un délai de deux mois, les héritiers sont réputés avoir accepté purement et simplement, ce qui a notamment pour effet de mettre à leur charge l'indemnité d'occupation.

#### > Personne ne s'occupe de venir enlever les meubles du défunt

C'est ce qui peut se produire en cas de refus de la succession ou en l'absence d'héritier. Le bailleur devra faire une demande de communication de l'acte de décès auprès des services de l'état civil de la commune dans laquelle le locataire est décédé. Il pourra alors saisir le Président du tribunal Judiciaire afin de faire constater la vacance de la succession et de faire désigner le Service des Domaines, en qualité de curateur, qui devra gérer les biens du défunt (art. 809-1 et ss. du Code civil et 1379 du Code de procédure civile). Le bailleur pourra demander l'enlèvement des meubles du défunt afin de pouvoir remettre le bien en location (art. 1324 du Code de procédure civile). Les frais d'enlèvement et de conservation des meubles sont avancés par le bailleur. Il pourra également demander au Service des Domaines le remboursement des dettes du défunt à son égard et des frais engagés pour le déplacement des meubles. Le curateur devra alors dresser un inventaire de l'actif et du passif successoral et, à l'issue d'un certain délai, pourra faire procéder à la vente des biens jusqu'à apurement du passif.



## 2. Location meublée et location de résidences secondaires

### Principe de la poursuite du bail de plein droit

Les locations en meublés, les locations saisonnières ainsi que les locations de résidences secondaires ne sont pas soumises à la loi du 6 juillet 1989 susvisée mais au régime général de l'article 1742 du Code civil qui pose le principe de la libre transmissibilité du bail. En application de cet article, le bail se poursuit automatiquement au bénéfice de certains proches malgré le décès du locataire ce qui permet d'assurer une plus grande stabilité des familles dans les lieux loués. Ces principes sont également applicables aux baux professionnels et aux baux commerciaux.

### Bénéficiaires de la transmission

La transmission automatique du bail bénéficie aux héritiers et légataires universels. Néanmoins, le conjoint et le partenaire lié par un Pacs disposent d'un droit exclusif sur le logement ce qui a pour effet de priver les héritiers de son attribution. Dans tous les cas la transmission du bail a lieu de plein droit : elle n'est pas subordonnée à la preuve de la cohabitation. Seule la renonciation expresse à la succession permet aux bénéficiaires de s'en affranchir. Ici non plus la loi ne prévoit aucune modalité particulière d'information du bailleur. Il est néanmoins utile que le décès de son locataire lui soit notifié et que le nouveau locataire lui manifeste son intention de reprendre le bail à son profit. Par ailleurs, afin d'officialiser la situation du nouveau locataire, il peut être utile de prévoir un avenant au contrat d'origine ou même de conclure un nouveau bail aux mêmes conditions.

### Conséquences de la transmission du bail

Par l'effet de la dévolution successorale, les héritiers deviennent cotitulaires du bail. Comme en matière de location nue, c'est le même contrat qui se poursuit à la suite de son transfert. De la même manière les héritiers se trouvent redevables des loyers dus postérieurement au décès. Ils devront donc dénoncer le bail promptement, et dans les conditions de droit commun, s'ils n'entendent pas le poursuivre. D'autant que, dans cette hypothèse, aucune condition de cohabitation n'étant exigée, le paiement des loyers sera dû même lorsque les héritiers n'habitent pas dans le logement du défunt. Les héritiers sont également redevables des arriérés de loyers, sauf renonciation à la succession. Attention, en raison de la cotitularité du bail entre époux, le conjoint survivant ne peut pas s'exonérer du paiement des loyers relatifs au logement du ménage en renonçant à la succession. Il est intéressant de noter que le conjoint ou le partenaire pacsé ayant occupé les

## La réglementation prévoyant la transmission automatique du contrat de bail aux héritiers n'étant pas d'ordre public, il est possible d'y déroger conventionnellement

lieux à titre de résidence principale au moment du décès a droit au remboursement par la succession des loyers payés pendant une année.

### L'insertion de clauses dérogeant au principe de transmissibilité du bail

La réglementation prévoyant la transmission automatique du contrat de bail aux héritiers n'étant pas d'ordre public, il est possible d'y déroger conventionnellement. En effet, cette règle n'est applicable qu'à défaut de stipulation contraires (Cass. soc., 4 juin 1959 : Bull. civ. IV, n° 656. – CA Douai, 7 nov. 1845 : DP 1846, 4, p. 357). Une clause expresse de résiliation en cas de décès du locataire peut ainsi être insérée dans le contrat de bail. Il peut aussi être convenu que la location est consentie au seul preneur, empêchant ainsi ses héritiers de s'en prévaloir à la suite de son décès.

### Conclusion : le rôle central du notaire

S'agissant de cette question délicate de décès du locataire en cours de bail, le notaire joue un rôle primordial de facilitateur. En effet, étant en charge de la liquidation de la succession, c'est lui qui devra faire l'interface entre l'ensemble des parties. Il est investi d'un véritable rôle de conseil auprès des héritiers et des éventuels bénéficiaires : il devra les informer de leurs droits s'agissant du contrat de bail et faire en sorte qu'ils se positionnent rapidement s'agissant du transfert du bail ou sa résiliation. Le sujet est d'autant plus urgent que le logement n'est plus occupé à la suite du décès et qu'aucun héritier ou bénéficiaire n'entend s'y établir. Il pourra également les assister pour la notification d'un éventuel congé au bailleur ou la rédaction d'un avenant au contrat de bail afin d'en officialiser le transfert. Il devra aussi régler les situations dans lesquelles plusieurs héritiers peuvent revendiquer la reprise du contrat de bail. Par ailleurs, il est le mieux placé pour avertir l'ensemble des tiers intéressés, notamment le bailleur, du décès du locataire. Ici encore il devra procéder à l'envoi de l'acte de décès avec une certaine célérité afin de gérer au mieux l'enlèvement des meubles du défunt si cela s'avère nécessaire.

Enfin, il devra prélever sur la succession les éventuelles dettes du locataire défunt vis-à-vis du propriétaire du logement, ainsi que l'indemnité d'occupation du bien. Le notaire est ici un véritable atout pour les héritiers et il sera avisé de le consulter sur ces sujets avant toute autre démarche. ■

# Le risque argile

## Menace sur les maisons individuelles

**EXAMEN** — Le risque est connu de longue date, mais il restait très souvent négligé jusqu'à une époque récente. Le réchauffement climatique est passé par là. Avec les sécheresses à répétition, le phénomène de retrait-gonflement des argiles (RGA) provoque de plus en plus de sinistres et inquiète très sérieusement les pouvoirs publics. En France, plus d'une maison sur deux est concernée par ce risque. **Par Christophe Demay**

**D**es carrelages qui se décollent, des enduits qui se lézardent, des canalisations endommagées, des fissures plus ou moins grosses qui apparaissent sur les murs de la maison... Les symptômes sont bien connus. Le mal aussi. Le phénomène de retrait-gonflement d'argile est identifié des experts depuis les années 1950. Sous l'effet de la sécheresse, les argiles du sol se rétractent, elles perdent de leur volume, puis lorsque les fortes pluies reviennent, se mettent au contraire à gonfler. Retrait-gonflement, les sols bougent, et à force, le bâtiment finit par se fissurer. Les dégâts peuvent être immédiats et apparaître dans les semaines qui suivent une sécheresse, ou au contraire, ils peuvent se révéler au bout de plusieurs mois, et même des années, après une énième sécheresse. En moyenne, France Assureurs, anciennement Fédération française de l'assurance, recense près de 30 000 sinistres par an. C'est une moyenne. Car depuis la fin des années 2010, le nombre de sinistres a tendance à exploser. Les sécheresses récurrentes font mal au bâti. Pour se faire une idée, l'été 2022, particulièrement chaud, aura coûté la bagatelle de 2,9 milliards d'euros aux assureurs : du jamais vu, trois fois plus qu'une année dite « normale ».

### Une facture de plus en plus salée

Et plus on avance, plus le nombre de sinistres augmente. Inexorablement. France Assureurs a déjà comptabilisé quatre fois plus de demandes d'indemnisation sur la période 2015-2020 qu'au cours de la période 2010-2014 ! Et avec le réchauffement climatique qui nous promet des étés de plus en plus chauds dans les prochaines décennies, on est loin d'en avoir fini avec ce fléau. Certes, les fissures

peuvent se reboucher, les carrelages se recoller, les canalisations être réparées, mais le phénomène coûte cher. Les assureurs ont fait les comptes et tirent la sonnette d'alarme : selon leur étude publiée en 2022, le montant des indemnités liées au phénomène de retrait gonflement des argiles devrait tripler pour atteindre 43 milliards d'euros en cumulé d'ici 2050 ! Au point que l'actuel régime de catastrophe naturelle pourrait rapidement être dépassé comme l'a relevé la Cour des comptes dans un autre rapport lui aussi sorti en 2022. Pourtant, on ne parle que des sinistres indemnisés, autrement dit ceux survenus dans les communes reconnues en état de catastrophe naturelle, procédure fastidieuse dont l'issue est loin d'être toujours favorable. Le coût réel lié aux argiles du sol est sans doute bien plus important. Pour se faire une idée, en 2020, moins de la moitié des demandes de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle (48,9 %) ont été accueillies favorablement. Par ricochet, la multiplication des sinistres liés au retrait-gonflement d'argile s'accompagne donc d'une inflation de contentieux, lorsque les propriétaires ne parviennent pas à se faire indemniser auprès de leur compagnie.

### Plus d'une maison sur deux menacée en France

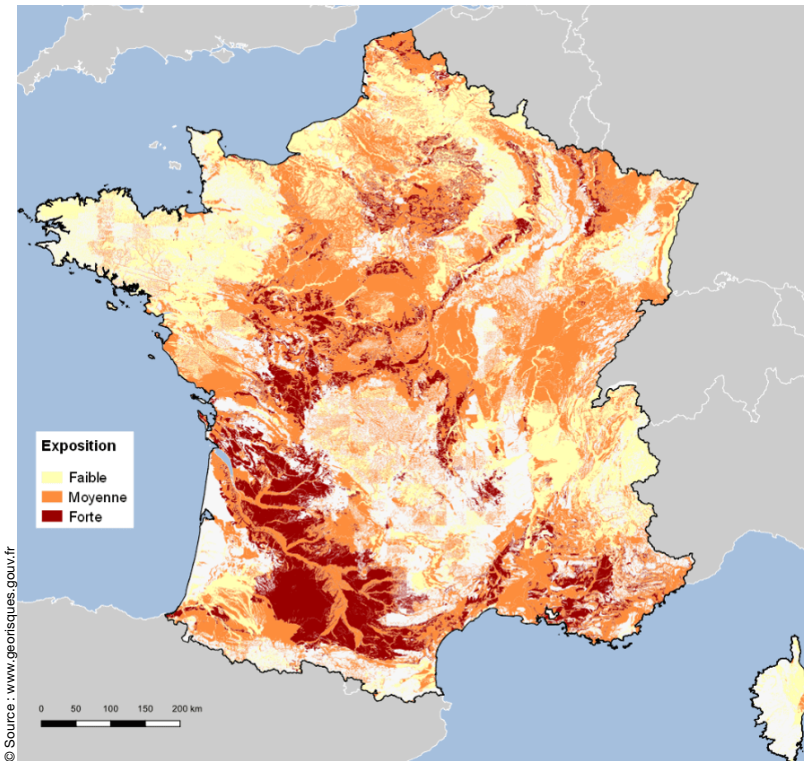
Face au fléau, l'État a déjà renforcé l'information et la prévention. Depuis 2020, une étude géotechnique est désormais exigée en cas de vente de terrain à bâtir dans une zone à risque, afin d'adapter la construction et les fondations au sous-sol. Malheureusement, pour les constructions sorties de terre jusqu'à la fin des années 2010, le risque n'a peut-être pas été pris en considération et il ne figure pas non plus dans l'information des acquéreurs

## 43 milliards

Les assureurs ont fait les comptes et tirent la sonnette d'alarme : selon leur étude publiée en 2022, le montant des indemnités liées au phénomène de retrait gonflement des argiles devrait tripler pour atteindre 43 milliards d'euros en cumulé d'ici 2050 !

## 2,9 milliards d'euros, le coût du phénomène RGA pour les assureurs en 2023, un record



© Source : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)**PRATIQUE****Connaître le risque RGA chez soi**

Plusieurs sites officiels permettent d'en savoir davantage sur le risque de retrait-gonflement d'argile.

Le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) propose une information complète sur le sujet. [www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles](http://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles)

Le site Infoterre du BRGM (Bureau de recherches géologiques et minières) propose également une carte d'exposition au retrait gonflement des sols argileux qui permet de savoir si sa commune, son quartier est concerné.

<https://infoterre.brgm.fr/actualites/exposition-au-retrait-gonflement-argiles>

locataires, exigée en cas de vente ou de location. Une grande partie du parc français est pourtant directement exposée. L'État a dessiné une carte d'exposition au risque accessible depuis le site officiel [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Quiconque peut savoir si sa maison a été construite sur un terrain argileux avec un risque faible, modéré ou important en renseignant son adresse postale dans le champ « *adresse exacte* ». Résultat, sur les 19,6 millions de maisons individuelles recensées en France, 10 millions sont aujourd'hui directement concernées, dont 4 millions jugées comme « *très exposées* » selon les pouvoirs publics. Le sujet est suffisamment inquiétant pour que les pouvoirs publics s'en emparent. En témoigne l'abondante littérature produite depuis

deux à trois ans : un rapport de la Cour des comptes, une mission parlementaire, plusieurs propositions de loi... Même Matignon semble aussi préoccupé. En avril, la Première ministre a confié une mission temporaire au député du Nord Vincent Ledoux pour plancher sur la réparation, l'indemnisation, mais aussi la prévention des retraits-gonflements d'argiles. Cette mission doit s'achever à l'automne et son rapport inspirera sans doute de futures évolutions pour ce phénomène notamment en matière de prévention et d'indemnisation des sinistres.

**10 millions de maisons concernées par le risque « argile » dont 4 millions « très exposées » selon les pouvoirs publics**

**Prévenir plutôt que guérir**

Le phénomène RGA est-il évitable ? Après tout, puisque l'on connaît la nature des sols, il est peut-être possible de prévenir les mouvements de terrain. Plusieurs techniques existent pour consolider le bâti. Il demeure toutefois un souci de taille : le coût des travaux préventifs reste réhibitore car il sous-entend souvent une reprise des fondations avec une injection de résine ou la pose de micropieux par exemple. Tout dépend de la technique privilégiée, de la nature du terrain, de la construction, mais la facture peut très rapidement se monter à plusieurs dizaines de milliers d'euros. Au point que le coût de la prévention n'est pas loin d'être le même que le coût d'une réparation après sinistre. Face à l'explosion des sinistres qui paraît inéluctable, un espoir existe cependant pour les millions de propriétaires concernés. Les pouvoirs publics misent aujourd'hui sur des techniques alternatives, moins coûteuses, mais encore expérimentales. Plutôt que d'intervenir sur le bâti, et si on agissait d'abord sur l'environnement pour prévenir les mouvements de terrain liés aux argiles du sol ? Les professionnels parlent de « *techniques horizontales* » : on intervient sur le terrain et sa végétation à proximité pour limiter en amont la variation de la teneur en eau du sol et éviter l'assèchement du sol. Les retours sont plutôt encourageants, ces techniques fonctionnent, et surtout leur coût apparaît plus raisonnable, de l'ordre de 10 000 euros en moyenne. Cela reste cher, très cher même, mais c'est toujours très inférieur aux travaux de réparation d'une maison touchée par un retrait-gonflement d'argile. ■

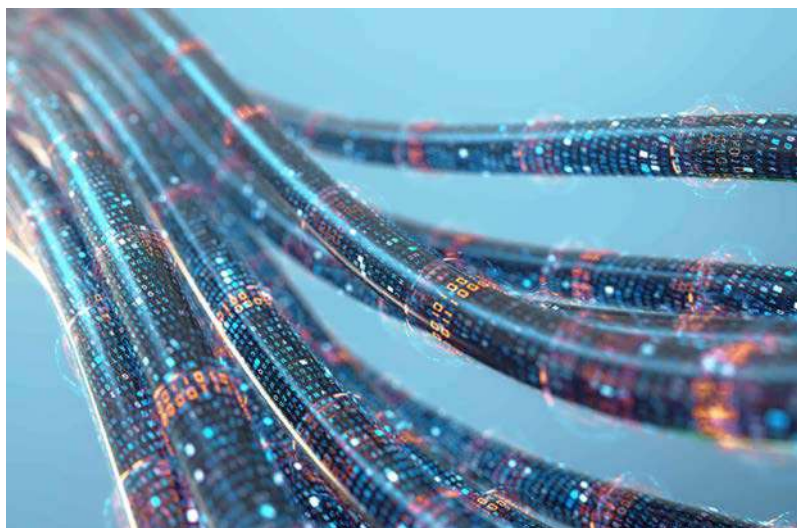
# Passer à la fibre pour un futur à haut débit

**EXAMEN** — Pour profiter d'un très haut débit, il est grand temps de passer à la fibre d'autant que l'ADSL qui repose sur l'utilisation des lignes analogiques en cuivre est voué à disparaître. Mais comment s'y prendre ? Entre opérateurs de structure et commerciaux, il est parfois difficile de s'y retrouver. En copropriété ou dans une maison individuelle, voici les modalités pour être connecté. **Par Sylvie Lenormand**

**L**a fibre optique est une technologie de communication numérique qui permet de faire circuler des données dans un câble contenant des fils de verre plus fins qu'un cheveu. Son plus gros avantage est d'offrir des débits de connexion très supérieurs à ceux de l'ADSL ou du câble permettant de télécharger, de transférer des données, de surfer sur internet, de connecter les objets... de manière fluide et efficace et tout cela en même temps ! Notre rythme de vie actuel, le développement du télétravail et la domotique qui se généralise dans l'habitat, rendent cette connexion au haut débit indispensable. Mais le déploiement de la fibre optique nécessite la création d'un nouveau réseau qui coûte cher et dont la responsabilité financière revient aux quatre opérateurs du marché (Orange, SFR, Bouygues et Free) dans les grandes villes et aux collectivités locales dans certaines zones périurbaines et rurales. Au 31 mars 2023, 35,3 millions de foyers ou locaux étaient éligibles à la fibre et la France comptait 19 millions de clients internet fibre, sachant que d'ici 2026, progressivement, plus aucun abonné internet ne pourra souscrire d'offre ADSL. La généralisation de la fibre à tout le territoire est prévue par zone géographique jusqu'en 2030, date à laquelle l'ancien réseau cuivre devrait avoir totalement disparu.

## Éligible ou pas ?

Être éligible signifie que votre logement peut être raccordé au réseau en fibre optique, qu'un opérateur de structure a déployé la fibre dans votre secteur et à votre adresse et qu'au moins un opérateur commercial a rendu votre adresse éligible à ses offres fibre. Que vous soyez en maison individuelle ou en appartement dans une copropriété, il est facile de savoir



**« Un test d'éligibilité sert à savoir quels réseaux et quels opérateurs sont disponibles chez vous, de connaître le débit maximal de la connexion et de faire un éventuel diagnostic de performance numérique de votre futur domicile ! »**

si vous êtes ou non éligible en consultant l'outil mis à disposition par l'Arcep (Autorité de régulation des communications électroniques, des postes et de la distribution de la presse) sur son site : <https://maconnexioninternet.arcep.fr/?lat=46.75&l->





© Photo Orange

ng=1.71&zoom=6&mode=debit&techno=terrestre. Pour ensuite connaître les opérateurs proposant des abonnements à la fibre optique à votre adresse il suffit de se référer aux sites internet des opérateurs télécoms : <https://reseaux.orange.fr/les-cartes-de-couverture/carte-de-couverture-fibre>; <https://www.bouyguestelecom.fr/offres-internet/test-eligibilite-adsl-vdsl-fibre>; <https://www.free.fr/freebox/carte-fibre-optique/>; <https://www.sfr.fr/offre-internet/test-eligibilite-adsl-vdsl-fibre>.

### Comment s'abonner à la fibre en maison individuelle ?

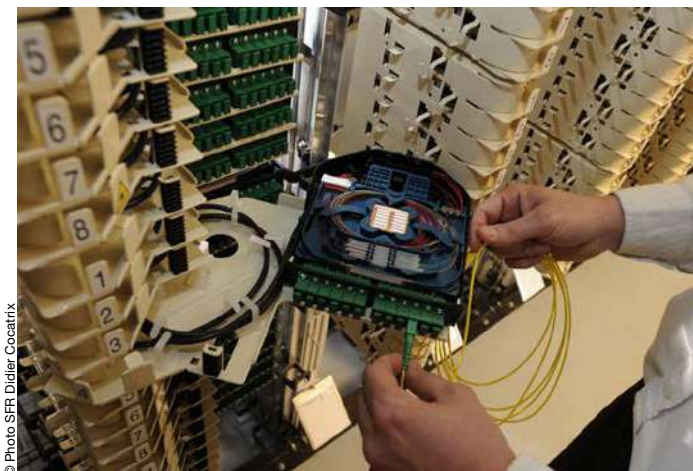
Vous n'êtes pas obligé d'attendre la fermeture du réseau cuivre dans votre commune pour changer d'offre Internet. Si votre domicile est éligible à la fibre, vous pouvez souscrire une offre auprès d'un opérateur commercial (proposant ses services dans votre zone) qui se charge des travaux de raccordement de la fibre entre le boîtier de branchement dont dépend votre logement jusqu'à l'intérieur de votre foyer. Le boîtier ou point de branchement est généralement situé dans la rue, sur un poteau ou sur une façade de bâtiment. De votre côté, il est conseillé de choisir en amont la position souhaitée pour installer la prise fibre dans votre maison, le

### OBLIGATION

#### Le droit à la fibre

La modernisation de l'économie, instaurée en 2008, prévoit une obligation de pré-équipement en fibre optique pour tous les logements construits à partir de cette date. La loi Macron de 2015 étend cette obligation à tous les immeubles préexistants dans lesquels sont réalisés des travaux nécessitant un permis de construire. Dans les copropriétés, toute proposition d'un opérateur pour installer des lignes à très haut débit en fibre optique doit être transmise lors de l'assemblée générale de copropriété. Si vous êtes propriétaire-bailleur d'un logement en copropriété, vous avez l'obligation d'accepter l'installation de la fibre émise par votre locataire à condition que le réseau fibre soit localisé à votre adresse. Si la zone n'est pas encore raccordée, il faudra que locataire et propriétaire s'arment de patience.

**« Comptez entre 2 à 6 semaines entre votre demande de raccordement et l'intervention d'un technicien pour raccorder votre maison si elle est se situe dans une zone éligible »**



© Photo SFR Didier Cocatrix



© Photo Bouygues

## « L'installation de la fibre optique dans votre immeuble requiert un vote en assemblée générale. Les règles de majorité varient selon qui a effectué la demande »

cheminement du câble sur votre terrain et à l'intérieur du logement. Il est préférable d'être présent lors du raccordement pour vérifier les travaux. En plus, certains opérateurs font signer une fiche en fin d'intervention sur laquelle il est prévu de mentionner les points d'insatisfaction ou les problématiques rencontrées lors du raccordement. La connexion à la prise fibre se fait instantanément, votre fournisseur d'accès à internet ayant dû vous envoyer ou vous remettre les équipements nécessaires (box, boîtier TV, décodeur le cas échéant) avant le rendez-vous d'installation de la fibre.

### Le cas des copropriétés

Avant tout, le syndic de copropriété doit signer une convention avec l'opérateur de structure (imposé par l'Arcep) devant définir les conditions d'installation, le délai, les conditions de gestion et de mainte-

nance ainsi que la garantie de continuité du service en cas de changement d'opérateur d'immeuble. Le rôle de cet opérateur de structure est d'installer un réseau fibre vertical à l'adresse indiquée sur lequel les opérateurs commerciaux peuvent venir se raccorder en fonction des demandes des particuliers. A noter que cette opération de déploiement de la fibre par l'opérateur de structure est gratuite pour la copropriété sauf si celle-ci a refusé deux offres consécutives d'un opérateur dans les deux ans qui précèdent l'installation. Chaque copropriétaire peut ensuite choisir son propre fournisseur d'accès à internet, sachant qu'une loi (article L.34-8-3 du code des postes et des communications électronique) exige que tous les fournisseurs d'accès puissent accéder à l'armoire fibre (ou point de mutualisation) installée à l'intérieur de l'immeuble pour proposer des abonnements aux utilisateurs. En cas d'acquisition d'un appartement déjà raccordé à la fibre et disposant d'une prise (boîtier blanc de 8 x 8 cm avec référence PTO), vous pourrez réutiliser cette prise en communiquant à l'opérateur de votre choix la référence PTO. Celui-ci n'a alors plus qu'à intervenir au niveau de l'armoire fibre dans les parties communes. Sachez cependant que les tarifs des raccordements particuliers sont fixés librement par les fournisseurs d'accès. ■

## CONDITIONS

### Changer ou pas d'opérateur ?

**P**lusieurs critères s'imposent pour le choix de l'opérateur commercial : le prix pouvant varier selon les services associés et les débits promis, le débit (sachant que le débit minimum en fibre est de 100 Mb/s contre 15 Mb/s pour l'ADSL!) et les services, certaines offres comprenant uniquement l'internet et le téléphone, d'autres donnant accès à des chaînes de télévision en plus ou à des assistants vocaux pour les maisons connectées par exemple. Tous les opérateurs faisant systématiquement des

remises de prix la première année, il suffit de faire grimper les enchères! Mais ne pas changer d'opérateur est la solution de facilité car pour s'abonner il suffit de passer par le site internet de l'opérateur ou prendre contact avec un conseiller. Changer d'opérateur exige de résilier votre abonnement ADSL, avec les frais de résiliation que cela implique si vous êtes engagé. Par ailleurs, si vous désirez conserver le même numéro de téléphone, il faut obtenir votre code RIO en composant le 3179 depuis la ligne fixe de votre domicile qu'il suffit de transmettre au nouvel opérateur quand vous prenez votre abonnement à la fibre. C'est à lui de s'occuper de toutes les démarches nécessaires pour les changements.



The UNPI logo consists of the letters 'UNPI' in a bold, white, sans-serif font, positioned above a stylized white roofline graphic.

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Propriétaires  
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs  
immobiliers

Informer  
Conseiller  
Défendre

[www.unpi.org](http://www.unpi.org)

100 ASSOCIATIONS LOCALES



@UNPI



@UNPI\_FR



@UNPI



@UNPI

25 LA REVUE DE L'UNPI 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)



# Le choix d'une maison écologique

**ANALYSE** — Nos logements ont un impact majeur sur l'environnement et faire le choix d'un habitat sain et écologique s'impose de plus en plus naturellement. En réalité qu'est-ce une maison écologique ?

BBC, Bioclimatique, passive, positive... qu'impliquent toutes ces dénominations dans le choix des matériaux de construction, d'isolation et du mode de chauffage ? **Par Sylvie Lenormand**

## 50 kWh/m<sup>2</sup>

Pour obtenir le label BBC une maison Basse Consommation (BBC) doit respecter les normes en termes de consommation énergétique et ne doit pas dépasser 50 kWh/m<sup>2</sup> par an incluant le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, la ventilation, l'éclairage et une éventuelle climatisation, correspondant à la RE 2020.

L'utilisation de matériaux de construction naturels (bois, pierres naturelles) et d'isolation thermique et acoustique de source végétale (paille, liège, chanvre), minérale (laine de roche) ou animale (plumes de canard, laine de mouton...) est l'une des premières caractéristiques d'une maison écologique. Le choix des équipements est également crucial puisque qui dit écologie dit économie d'énergie. Panneaux solaires photovoltaïques permettant de produire sa propre électricité, chauffe-eau solaire pour l'eau chaude, pompe à chaleur géothermique qui capte les calories contenues dans la terre, récupérateurs d'eau de pluie... sont quelques exemples à adopter. Attention toutes les maisons écologiques ne sont pas forcément passives, bioclimatiques ou des Bâtiments Basse Consommation (BBC). Elles se contentent souvent de respecter l'environnement en présentant tous les critères de la RE 2020 ou ceux permettant d'obtenir les labels NF Habitat HPE ou HQE, sans pour autant bénéficier de certification particulière.

construction de la RE 2020. Elle doit également ne rejeter qu'un très faible taux de dioxyde de carbone dans l'air. Le label BBC est devenu obligatoire pour les constructions neuves et permet notamment d'obtenir une plus-value plus importante qu'une maison traditionnelle en cas de revente. Étanchéité, suppression des ponts thermiques, orientation sont les principaux points étudiés en détail.

### Tournée vers le soleil !

La maison bioclimatique est pensée dès sa construction pour s'appuyer sur l'environnement : exposition, orientation des pièces, utilisation de la nature et des végétaux (arbres et haies). Ainsi les fenêtres et les baies vitrées se concentrent au sud pour chauffer et éclairer naturellement les pièces grâce aux rayons solaires et sont réduites sur les autres façades. Le choix de matériaux à forte inertie thermique est également primordial. Le label HQE peut être délivré à une maison bioclimatique à condition de respecter les critères prenant en compte la qualité des matériaux et leur durabilité. Le principal inconvénient réside dans son principe d'orientation qui limite les possibilités de construction sur certains terrains insuffisamment ensoleillés.

**« Une maison BBC (Bâtiment Basse Consommation) doit surtout être étanche donc bien isolée et coûte 20% moins cher à construire qu'une maison passive »**

### Pas plus de 50 kWh/m<sup>2</sup> par an

Pour obtenir le label BBC délivré par un organisme agréé, une maison Basse Consommation (BBC) doit respecter les normes en termes de consommation énergétique et ne doit pas dépasser 50 kWh/m<sup>2</sup> par an incluant le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, la ventilation, l'éclairage et une éventuelle climatisation, donc correspondant à la norme de

### Un minimum d'énergie pour se chauffer

La maison passive utilise la chaleur produite par la maison, par ses habitants, par les équipements et par le soleil et n'utilise quasiment pas d'énergie pour chauffer l'hiver, ni pour rafraîchir l'été. Elle compte exclusivement sur une isolation thermique par l'extérieur performante, un système de ventilation optimal (type VMC double-flux) et une exposition solaire maximale. Elle peut bénéficier d'un toit plat pour profiter des rayons du soleil sur une grande surface et pouvoir y installer des panneaux photovoltaïques. Ses normes sont établies par un label allemand (Passiv Haus) : une consommation de chauffage inférieure à 15 kWh/m<sup>2</sup>/an, une consommation d'énergie inférieure à 120 kWh/m<sup>2</sup>/an et une étanchéité à l'air inférieure à 0,6/h.



© Photo Green House Project



© Photo Knaut



© Photo Maison Saint-Gobain

### Une production énergétique supérieure à la consommation

La maison à énergie positive ou BEPOS quant à elle produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme. La principale distinction entre une maison BEPOS et une maison passive est que l'on parle de performances énergétiques à atteindre et non à compenser. D'ailleurs, on part souvent d'une construction

de maison passive associée à un système de chauffage principal solaire passif (par exemple l'installation d'un véranda sud ou sud-ouest qui stocke la chaleur pour la redistribuer dans les pièces par un réseau de gaines). Seules les énergies renouvelables sont tolérées (solaire, bois, géothermie). Elle doit aussi être construite dans des matériaux au bilan carbone limité.

**« La maison passive consomme jusqu'à 90% de moins qu'une maison classique »**

### PRÉCISIONS

#### Appliquer ces concepts en rénovation : est-ce possible ?

La conception des maisons écologiques est très technique et nécessite de faire appel à des professionnels experts dans ce domaine. Les plans constructifs offrent des marges de manœuvre assez restreintes de part l'exigence d'une volumétrie compacte. Il faut également prendre en compte des coûts

plus élevés de construction que pour une maison classique. La conception bioclimatique peut séduire aussi en cas de rénovation mais tout dépend de l'orientation de votre maison qu'il est difficile de changer. Pour faire d'une maison ancienne une maison écologique, il faut entreprendre des travaux de rénovation énergétique après un audit énergétique comme point de départ. Pour favoriser cette démarche, l'État propose diverses aides financières faisant baisser la facture finale : MaPrimeRénov', les CEE, l'Eco-prêt à taux zéro, le taux de TVA réduit et les aides locales.

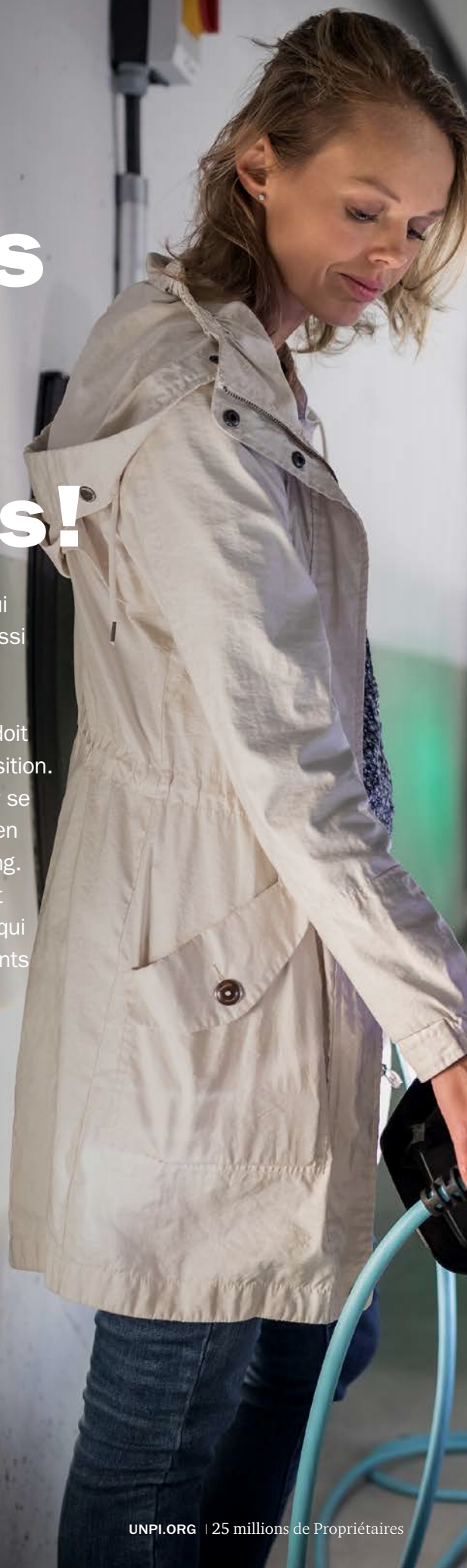


# La recharge des véhicules électriques, c'est aussi dans les copros!

**ÉCLAIRAGE** — Pour réussir la décarbonation des transports qui permettra de réduire les émissions de gaz à effet de serre et aussi d'améliorer la qualité de l'air que nous respirons, les véhicules électriques sont et seront de plus en plus présents dans le parc automobile. Le développement des infrastructures de recharge doit évidemment précéder celui des véhicules afin de faciliter la transition. Un des atouts du véhicule électrique au quotidien est de pouvoir se recharger totalement ou partiellement à chaque opportunité, et en particulier à son domicile, sur son lieu de travail ou sur un parking. 90 % des utilisateurs actuels de véhicules électriques effectuent au moins une recharge à domicile dans la semaine. Un constat qui impose d'équiper, au-delà des maisons individuelles, les logements collectifs, encore trop peu pourvus. C'est un investissement raisonnable et judicieux qui valorise le bien immobilier... et qui bénéficie actuellement de subventions.

Par Antoine Herteman, Président de l'Avere-France

**P**lus d'1,3 millions de véhicules électriques et hybrides rechargeables circulent aujourd'hui en France. Ce n'est qu'un début, car la fin de la vente des véhicules légers neufs utilisant des énergies fossiles (en d'autres termes, les véhicules essence, diesel et hybrides) est actée, et fixée, en Europe, pour 2035 afin de lutter contre le réchauffement climatique et permettre d'atteindre la neutralité carbone en 2050. La Norvège (2025) ou le Royaume-Uni (2030) prévoient même des échéances encore plus proches. Le monde change,







et nos villes aussi, preuve en est avec les Zones à Faibles Émissions mobilité (ZFE-m) servant à limiter la circulation des véhicules les plus polluants dans le but d'améliorer la qualité de l'air. En 2022, la France comptait déjà 12 ZFE-m et ce sont près de 30 ZFE-m supplémentaires qui pourraient voir le jour d'ici fin 2024. Les propriétaires de voitures électriques ne sont pas concernés par les restrictions de circulation dans ces zones. Le véhicule électrique apparaît ainsi comme un axe prioritaire pour les politiques publiques de décarbonation, notamment parce que son bilan carbone, sur toute sa durée de vie, est environ 5 fois inférieur à celui d'un véhicule essence ou diesel. C'est essentiel car le secteur des transports représente près d'1/3 des émissions de gaz à effet de serre en France.

**Le véhicule électrique apparaît ainsi comme un axe prioritaire [...] notamment parce que son bilan carbone, sur toute sa durée de vie, est environ 5 fois inférieur à celui d'un véhicule essence ou diesel**



Copyright (c) 2018 Travelpix/Shutterstock

**Recharge des véhicules électriques : des copropriétés encore trop peu équipées, alors que les solutions techniques et commerciales et les aides financières sont là**

L'objectif des 100 000 points de recharge ouverts au public a été dépassé et garantit la bonne itinérance des utilisateurs de véhicules électriques. L'été 2023 s'est d'ailleurs passé sans encombre pour les conducteurs de véhicules électriques, puisque 99 % des aires de service du réseau autoroutier concédé étaient équipées en recharge rapide. La recharge privée, en parallèle, n'est pas à exclure : près d'un Français sur deux vit en copropriété et près de 90 % des recharges sont effectuées à domicile quand une place dédiée est disponible. Le déploiement de la recharge en immeuble collectif est indispensable pour accélérer l'électrification des véhicules. Or, aujourd'hui, seulement 2 % de ces logements seraient équipés en bornes de recharge : en dépit des idées reçues, donc, il peut parfois être plus difficile de recharger son véhicule dans le centre des grandes villes que dans les campagnes où l'habitat individuel est dominant. Pourtant, le coût d'ins-

tallation de points de recharge dans un immeuble collectif reste faible au regard de la rénovation énergétique globale, d'autant que des aides existent pour l'équipement des copropriétés, notamment un crédit d'impôt ou encore les aides de notre programme Advenir. Pour préparer l'avenir et l'anticiper, l'installation d'une infrastructure collective est généralement pertinente ; des solutions techniques et des moyens de financement existent et peuvent s'adapter à chaque configuration. Si une approche collective n'est pas retenue, le « droit à la prise » est toujours du côté des copropriétaires pour permettre de réaliser un projet individuel.

**Les bornes de recharge, un atout pour valoriser un patrimoine immobilier**

Les professionnels de l'immobilier ont ainsi un rôle majeur à jouer dans la transition énergétique des bâtiments. Notre programme Advenir Formations forme gratuitement, dans toutes les régions de France, les professionnels de l'immobilier sur

**1/2**

Près d'un Français sur deux vit en copropriété et près de 90 % des recharges sont effectuées à domicile quand une place dédiée est disponible.



Copyright (c) 2019 Dana Kennedy/Shutterstock

**DÉVELOPPEMENT****Accélérer la transition vers la mobilité électrique**

**L'**Avère-France est l'association nationale pour le développement de la mobilité électrique. Créée en 1978 pour représenter l'ensemble de l'écosystème de la mobilité électrique dans les domaines industriel, commercial, institutionnel ou associatif, elle a pour objectif de faire la promotion de l'utilisation des véhicules électriques et hybrides rechargeables. Elle rassemble aujourd'hui plus de 250 adhérents. L'Avère-France pilote le programme Advenir, qui finance le déploiement de bornes de recharge dans le cadre des certificats d'économie d'énergie du Ministère de la Transition énergétique, en lien avec l'ADEME. Il est l'un des principaux dispositifs de soutien au développement des points de recharge de véhicules électriques en France. En parallèle, le programme Advenir informe et sensibilise sur la mobilité électrique le grand-public, les élus et acteurs locaux ainsi que les professionnels de l'immobilier. Il a été renouvelé jusqu'en 2025.

les enjeux structurels de la mobilité électrique. Les copropriétaires, effectivement, sont en droit d'attendre une expertise fiable et actualisée de leur syndicat, notamment lors des assemblées générales. Cela constitue une étape importante pour les locataires d'aujourd'hui et les propriétaires de demain. Il semble en effet plus rapide et économique d'équiper dès à présent les immeubles d'infrastructures capables de recevoir les voitures qu'ils achèteront d'ici 2035 et au-delà. Le véhicule électrique arrivant massivement sur nos routes et dans nos parkings, avec un coût à l'usage réduit et des coûts d'entretien moindres, installer maintenant des bornes de recharge dans les copropriétés permettra d'octroyer à leurs habitants un service supplémentaire. La nécessaire décarbonation des déplacements pour des villes apaisées, moins polluées, moins bruyantes et plus agréables à vivre pour tous, est évidemment à prendre en compte. L'ensemble des aides Advenir et formations gratuites sont disponibles sur [advenir.mobi](http://advenir.mobi) et le site [je-roule-en-electrique.fr](http://je-roule-en-electrique.fr). ■



# Les bornes de recharge en copropriété pour faciliter la mobilité électrique

**ÉTUDE** — Face à l'urgence climatique, les copropriétés jouent un rôle clé en choisissant d'intégrer les infrastructures de recharge dans leurs parcs de stationnement. Cette décision prise en assemblée générale renforce leur engagement vers un futur durable. **Par Frédéric Baillon**

## L'évolution législative

L'installation de bornes de recharge pour V.E. (Véhicules Electriques) en copropriété est un processus complexe et réglementé visant à soutenir la mobilité verte. L'arsenal législatif et réglementaire est constitué du droit à la prise, apparu en 2014, lequel a été renforcé par la loi d'orientation des mobilités du 24 décembre 2019 puis par la loi Climat et résilience du 22 août 2021. Aujourd'hui, l'article L353-12 du Code de l'Energie, le décret 2022-1249 du 21 septembre 2022 ainsi que des arrêtés du 2 juin 2023 constituent les fondements juridiques. Cette évolution était effectivement nécessaire car, en copropriété, il n'était pas évident d'obtenir, pour des questions de majorité, l'approbation de décisions qui n'entraient pas précisément dans l'objet du syndicat des copropriétaires prévu par l'article 14 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965. « *Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes (...)* ». Les sujets relatifs aux initiatives individuelles ou au déploiement d'une infrastructure collective, étaient soumis à des conditions de majorité parfois difficiles à obtenir (majorité absolue de l'article 25), plus particulièrement face à l'incompréhension de ces sujets complexes, techniques, et traités par anticipation sans projection de la plupart des copropriétaires, votant sur ces questions d'avenir. En conséquence, un copropriétaire faisant l'acquisition d'un V.E. dans une copropriété qui n'avait pas mis en place une solution collective de recharge, devait faire valoir son droit à la prise, impliquant l'impossibilité d'anticiper collectivement les raccordements ultérieurs.

## L353-12

Aujourd'hui, l'article L353-12 du Code de l'Energie, le décret 2022-1249 du 21 septembre 2022 ainsi que des arrêtés du 2 juin 2023 constituent les fondements juridiques de l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques en copropriété.

## L'avantage de la solution collective sur le droit à la prise

Dès 2019, la loi d'orientation des mobilités imposait aux gestionnaires des copropriétés d'inscrire à l'ordre du jour des assemblées générales des immeubles doté d'un parc de stationnement, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2023, la question de l'opportunité de réaliser une étude portant sur l'adéquation des infrastructures électriques existantes aux équipements de recharge et des travaux éventuels à réaliser à cet effet. Cette question était soumise à un vote à la majorité simple de l'article 24. Pour ce faire, le syndic devait, avec le conseil syndical des copropriétés, identifier les besoins éventuels des copropriétaires souhaitant faire l'acquisition d'un V.E. Le but était d'anticiper les demandes à venir tout en préservant la sécurité de l'immeuble (raccordement dans les règles, contrôle du dimensionnement de la puissance demandé). Le syndic devait s'assurer de l'équité de traitement de l'en-

**L'arsenal législatif et réglementaire est constitué du droit à la prise, apparu en 2014, lequel a été renforcé par la loi d'orientation des mobilités du 24 décembre 2019 puis par la loi Climat et résilience du 22 août 2021**



Copyright (c) 2020 wutzkohphoto/Shutterstock

**Pour les copropriétés dépourvues d'infrastructure de recharge, l'objectif était de faire réaliser une étude par des opérateurs qualifiés, ou bureaux d'études spécialisés infrastructure de recharge de V.E., afin d'élaborer les solutions de raccordement électrique, des emplacements de stationnement soumis par la suite au vote d'une assemblée générale**

semble des copropriétaires sur la question de l'accès, des services puis des coûts restant à charge de la copropriété et des utilisateurs des V.E.

L'objectif était donc pour les copropriétés dépourvues d'infrastructure de recharge, de faire réaliser une étude par des opérateurs qualifiés, ou bureaux d'études spécialisés IRVE (infrastructure de recharge de V.E.), afin d'élaborer les solutions de raccordement électrique, des emplacements de stationnement soumis par la suite au vote d'une assemblée générale. En fonction des résultats de cette étude, il était proposé généralement à la majorité absolue de l'article 25 :

➤ 1/ Les connexions individuelles sur les services

généraux (cela concernait surtout les copropriétés dotées d'un petit parc de stationnement).

➤ 2/ Les infrastructures collectives (permettant de desservir un parc de stationnement plus important) mises en place par des opérateurs privés spécialisés, encadrés dans le cadre d'une convention définissant la propriété de l'infrastructure, le coût de l'installation, le nombre d'emplacements de stationnement couverts par la solution et la capacité de l'infrastructure à accueillir de nouvelles demandes dans le futur.

➤ 3/ Les bornes partagées (le plus souvent proposées pour des emplacements de stationnement non attribués).



Copyright (c) 2022 Canetti/Shutterstock

### **Les solutions sans frais pour les copropriétés, les alternatives économiques destinées à faciliter la prise de décision en assemblée générale**

Tout d'abord, depuis le 1<sup>er</sup> juin 2021, l'alinéa 4 de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 a été complété pour préciser que le syndicat des copropriétaires a également pour objet l'amélioration de l'immeuble. En second lieu, un nouvel article 24-5-1 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que :

« Par dérogation au j de l'article 25, sont acquises à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 24 :  
 1° La décision de conclure une convention avec le gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité ayant pour objet l'installation, sans frais pour le syndicat des copropriétaires, d'une infrastructure collective, relevant du réseau public d'électricité, qui rend possible l'installation ultérieure de points de recharge pour V.E. ou hybrides rechargeables, dans les conditions prévues à l'article L. 353-12 du code de l'énergie ;  
 2° La décision de conclure une convention avec un

*opérateur d'infrastructures de recharge ayant pour objet l'installation, sans frais pour le syndicat des copropriétaires, d'une infrastructure collective qui rend possible l'installation ultérieure de points de recharge pour V.E. ou hybrides rechargeables.*

*La convention mentionnée au 2° du présent article est conclue dans les conditions prévues à l'article L. 353-13 du code de l'énergie, après avis du conseil syndical lorsque celui-ci a été institué. »*

Par ailleurs, l'article L353-12 du code de l'Énergie, créé par la loi climat et résilience, prévoit désormais la possibilité pour une copropriété, dotée d'un parc de stationnement à usage privatif intérieur ou extérieur, de faire appel au gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité (ENEDIS) pour installer une infrastructure collective sans frais. Celle-ci permettra l'installation ultérieure de points de recharge. Toutes ces règles convergent vers la généralisation des moyens de déploiement d'une infrastructure permettant la recharge des V.E. et facilitent dans certains cas le financement des infrastructures (prime Advenir).

Il existe donc deux solutions « sans frais » pour les copropriétés relevant d'un vote à la majorité simple :



**> Les copropriétaires peuvent faire appel au gestionnaire du réseau public (ENEDIS) pour créer leur infrastructure de recharge appelée « Réseau Électrique Auto ».**

Les utilisateurs souhaitant faire équiper leur place de stationnement d'une borne de recharge devront s'acquitter d'une « contribution » dont le montant a été fixé par deux arrêtés du 2 juin 2023. Ces derniers définissent le taux d'équipement à long terme (fixé à 70 %), la puissance de référence par point de charge (fixé à 6kVA) et encadrent la contribution due (entre 410 €HT et 2038 € HT selon les travaux à engager et s'ils nécessitent un désamiantage) pour contribuer au financement assuré par ENEDIS. S'ajoute à ces frais, le coût de raccordement individuel à l'infrastructure publique, avec une grille de prix variable selon la période d'engagement de ce raccordement (pendant ou après déploiement de l'infrastructure). Ce raccordement individuel comprend la dérivation, la pose d'un coffret électrique dans le garage ainsi que le compteur LINKY. Dans le cadre d'une infrastructure publique, cette infrastructure est sans frais pour la copropriété. Il restera donc à la charge de l'utilisateur, sa quote-part de contribution au titre du déploiement de l'infrastructure, sa contribution forfaitaire au raccordement, la borne de recharge et l'abonnement auprès d'un fournisseur d'énergie. Le copropriétaire qui souhaite faire installer un point de charge supérieur à 9 KVA, devra s'acquitter auprès d'ENEDIS des frais au réel sans déduction d'une quelconque prime. Cela suppose que le coût d'installation pour les puissances au-delà de 9KVA sera onéreux. L'objectif de cette mesure n'étant pas de sur dimensionner les installations privées. Cependant, cette solution nécessite qu'une assemblée générale approuve une convention de raccordement détaillée qui précise les modalités de déploiement, les coûts, les délais d'intervention, la puissance de l'infrastructure puis les conditions techniques et tarifaires. La durée de cette convention est de 20 ans. Elle s'applique à tous les demandeurs de raccordement individuel. Par ailleurs, une copropriété ne pourra pas proposer au vote, la convention avec l'opérateur public, sans avoir proposé au moins le devis d'un opérateur privé pour l'installation d'une infrastructure sans frais (cette demande de devis doit dater de moins de 2 mois avant la signature de la convention ou avant l'assemblée générale devant statuer sur la proposition).

**> Les copropriétaires peuvent faire appel à un opérateur privé mentionné au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L353-13.**

Cet opérateur privé doit s'engager à installer dans un immeuble collectif, sans frais, une infrastructure collective qui rend possible l'installation ultérieure, de points de recharges pour V.E. Cette solution nécessite qu'une assemblée générale approuve une convention de raccordement détaillée. Celle-ci

précise les modalités de déploiement, la grille tarifaire des offres en fonction des besoins des utilisateurs qui souhaitent raccorder leur emplacement privatif de stationnement, les délais d'intervention, la puissance de l'infrastructure et la durée de la convention. La mobilité électrique se présente comme la trajectoire de l'avenir, offrant une réponse adaptée, aux impératifs écologiques, et aux attentes grandissantes des utilisateurs. Les copropriétés sont confrontées à la nécessité de s'adapter à cette réalité. Qu'il s'agisse des modalités financières, techniques ou réglementaires, ces solutions présentent une flexibilité évidente permettant à chaque copropriété de choisir une option, en phase avec ses besoins et contraintes. Ce choix ne doit pas uniquement être motivé par des considérations économiques, mais aussi par une vision à long terme, considérant l'impact sur la valorisation des biens immobiliers. La mise en œuvre de ces infrastructures ne se résume pas à une simple installation technique, elle symbolise une transition, vers un futur plus vert et une anticipation des besoins futurs des résidents. ■



**Véhicules électriques et hybrides rechargeables**

# Copropriétaires

les solutions pour installer un point de recharge sur votre place de parking en immeuble.

**ENEDIS**

**L'article L353-12 du code de l'Énergie, créé par la loi climat et résilience, prévoit désormais la possibilité pour une copropriété, dotée d'un parc de stationnement à usage privatif intérieur ou extérieur, de faire appel au gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité (ENEDIS) pour installer une infrastructure collective sans frais.**

# Parution de la loi « Kasbarian » visant à protéger les logements contre l'occupation illicite

**LÉGISLATION** — Après validation presque intégrale par le Conseil constitutionnel, la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite a été publiée au journal officiel du 28 juillet 2023. L'UNPI est beaucoup intervenue au cours de l'examen de cette loi. Elle a participé à de nombreuses auditions et adressé une série d'observations. La loi Kasbarian comporte plusieurs avancées de taille, dont certaines étaient réclamées par l'UNPI. Il est donc logique de lui consacrer un commentaire détaillé. **Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI**

## Amélioration des procédures d'expulsion

La simplification des procédures d'expulsion était l'un des principaux objectifs affichés par les instigateurs de la loi. Comme l'indiquait l'exposé des motifs de la proposition de loi déposée en octobre 2022, « l'injustice peut aussi être celle du propriétaire qui voit son bien occupé par un locataire qui ne paie plus son loyer, refuse de se plier aux obligations prévues dans le contrat de bail qu'il a signé, et refuse de partir,

## Sursis à l'expulsion

Il est désormais expressément précisé qu'un sursis à l'expulsion ne peut être accordé au bénéficiaire d'un squatteur ou d'un locataire « de mauvaise foi ».

**« En cas d'expulsion, le juge ne peut plus ordonner qu'un sursis maximal de un an, contre trois auparavant »**

avant de devoir lutter pendant des mois et des années pour récupérer son bien, en essayant souvent au passage des pertes financières considérables ». Diverses améliorations sont apportées, en commençant par la réduction de certains délais.

## Délais applicables après un jugement d'expulsion

Sur ce sujet, la principale avancée contenue dans la loi Kasbarian réside sans doute dans la réduction à un an du sursis que peut prononcer le juge de l'exécution ou le juge de l'expulsion après avoir ordonné l'expulsion de l'occupant (articles L.412-3 et L.412-4 du Code des procédures civiles d'exécution). Après 2009, ce sursis pouvait atteindre trois ans. En 2012, ce délai avait été réduit à un an, avant que la loi ALUR de 2014 ne rétablisse la durée maximale de trois ans ! L'UNPI militait pour la disparition complète de ce délai de sursis, qui s'applique évidemment aux frais exclusifs du propriétaire. Que le juge puisse accorder encore un sursis d'un an alors que, au stade où le juge se prononce, cela fait nécessairement plusieurs mois déjà que le locataire ne paye plus ses loyers, et que de nombreux autres délais retardent déjà l'expulsion du locataire, est inique. Malgré tout, la réduction de ce délai de trois ans à un an est une avancée qu'il faut saluer. Par ailleurs, la loi Kasbarian encadre un peu plus l'office du juge en la matière. Il est désormais expressément précisé qu'un sursis à l'expulsion ne peut être accordé au bénéficiaire d'un squatteur (au sens strict, c'est-à-dire à la personne entrée dans les lieux par fraude) ou d'un locataire « de mauvaise foi ». Derrière cette expression, qui n'est pas définie par la loi, il semble que le législateur



Copyright (c) 2016 ECRoy/Shutterstock

ait voulu priver de protection les locataires qui ne payent plus leur loyer sans que ces impayés s'expliquent par une situation financière exsangue. L'expression demeure d'un maniement difficile et il n'est pas certain que la loi Kasbarian apporte ici grand-chose. En l'état du droit actuel, l'article L.412-4 du CPCE prévoit déjà que le juge tient « *compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations* ». En revanche, la loi Kasbarian est plus novatrice en ce qu'elle intègre des considérations liées à la bonne ou « *mauvaise foi* » de l'occupant pour le bénéfice du délai de principe de deux mois après lequel un commandement d'avoir à quitter les lieux peut produire ses effets. Ainsi, désormais, ce délai « *ne s'applique pas lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate la mauvaise*

## « Il pourra être procédé à l'expulsion d'un occupant de mauvaise foi sans attendre deux mois après la signification d'un commandement d'avoir à quitter les lieux »

*foi de la personne expulsée* ». Dans cette hypothèse, comme d'ailleurs après un squat (le droit est fixé sur ce point depuis plusieurs années), il pourra être procédé à l'expulsion d'un occupant de mauvaise foi sans attendre deux mois après la signification d'un commandement d'avoir à quitter les lieux (article L.412-1 du CPCE).





1) Seules sont concernées les clauses résolutoires pour non-paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie. Il revient encore aux propriétaires de veiller à la présence dans le bail d'une clause résolutoire pour « la non-souscription d'une assurance des risques locatifs ou le non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée » (voir article 4 de la loi du 6 juillet 1989 et les baux UNPI).  
 2) La règle ne vaut que pour les bailleurs personnes physiques ou SCI familiales. Pour les bailleurs personnes morales, « sous peine d'irrecevabilité de la demande, une assignation aux fins de constat de résiliation du bail avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la saisine de la » CCAPEX (article 24, II de la loi du 6 juillet 1989).

### Renforcement (léger) de l'efficacité des clauses résolutoires de plein droit

La loi Kasbarian apporte plusieurs améliorations concernant le début de la procédure d'expulsion. Aucune d'entre elles ne sont décisives ; toute procédure d'expulsion restera un calvaire. Elles vont néanmoins dans le bon sens. Tout d'abord, l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 énonce désormais que « tout contrat de bail d'habitation contient une clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ». Autrement dit, peu importe qu'on ait oublié d'intégrer une clause résolutoire dans le bail, peu importe que l'on n'ait pas acheté un bail « UNPI », il faut considérer que, dans tous les cas, ce bail contient une telle clause résolutoire<sup>(1)</sup>. En second lieu, il est dorénavant indiqué que la clause résolutoire produit (en principe..., voir ci-après) ses effets lorsque l'impayé persiste six semaines, contre deux mois auparavant. En troisième lieu, l'assignation aux fins de constat de la résiliation doit être notifiée au préfet au moins six semaines avant l'audience, contre deux mois jusqu'ici.<sup>(2)</sup> En quatrième lieu, si le juge peut accorder des délais de paiement pouvant atteindre trois

ans, c'est désormais « à la condition que le locataire (...) ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience ». Par ailleurs, mais la condition était déjà posée, le juge doit avoir constaté que le locataire est « en situation de régler sa dette locative ». Rappelons ici que l'octroi de délais de paiement par le juge n'est pas une faculté mais une obligation dans la plupart des cas d'ouverture d'une procédure de surendettement (article 24, VI de la loi du 6 juillet 1989).

On en arrive à un point crucial. Aujourd'hui, la clause résolutoire a perdu une grande part de son intérêt parce que, comme l'indique l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 depuis l'origine (une époque où l'article 24 comportait trois petits paragraphes contre une quinzaine aujourd'hui), l'octroi de délais de paiement par le juge suspend de droit les effets de la clause résolutoire. Le texte initial de la proposition de loi Kasbarian, tel que déposé à l'Assemblée nationale en octobre 2022, comportait une mesure assez révolutionnaire puisqu'il supprimait les dispositions liant la suspension des effets de clause résolutoire à l'octroi de délais de paiement. Autrement dit, dans ces conditions, l'octroi de délais de paiement pouvait avoir pour seule conséquence de protéger l'occupant contre toute saisie immédiate,



Copyright (c) 2019 Audio und werbung/Shutterstock

l'expulsion restant néanmoins acquise. Comme on pouvait s'y attendre, cette mesure a fait long feu. Le texte définitif de la loi Kasbarian comporte toutefois une amélioration, dans le sens où, désormais, la suspension des effets de la clause résolutoire n'est plus automatique en cas d'octroi de délais, mais relève du pouvoir du juge. Ainsi, « *les effets de la clause de résiliation de plein droit peuvent être suspendus pendant le cours des délais accordés par le juge* ». Même si on peut penser que cela ne va pas changer grand-chose, on peut penser qu'il y aura des cas où le juge accordera des délais sans préciser que la résiliation du bail est suspendue. Par ailleurs, le texte précise que la suspension des effets de la clause résolutoire suppose une demande expresse de l'occupant assigné en expulsion. Enfin, et comme pour l'octroi des délais, la suspension est conditionnée au « *versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience* ». Dans tous les cas, selon une formulation plus claire que la précédente (en particulier en ce qui concerne l'impact d'un nouvel impayé), la « *suspension prend fin dès le premier impayé ou dès lors que le locataire ne se libère pas de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge* » (article 24, VII de la loi du 6 juillet 1989).

## A VENIR

### Les critères d'indemnisation en cas de refus de l'Etat de concourir à l'exécution d'un jugement d'expulsion fixés à l'avenir par décret

**O**n sait que l'Etat engage sa responsabilité en cas de refus de prêter son concours à l'exécution d'un jugement d'expulsion. Dans ce cas, les propriétaires lésés peuvent engager un recours indemnitaire contre l'Etat. Cependant, les préfectures ont pris l'habitude d'accorder des indemnisations amiables, des formulaires d'indemnisation étant même disponibles sur le portail internet de certaines préfectures. Or, la loi Kasbarian prévoit que, à l'avenir, « *les modalités d'évaluation de la réparation due au propriétaire en cas de refus du concours de la force publique afin d'exécuter une mesure d'expulsion s[er]ont précisées par décret en Conseil d'État* » (nouvel alinéa ajouté à l'article L.153-1 du Code des procédures civiles d'exécution, article qui prévoit un « droit à réparation » en cas de refus de l'Etat de prêter son concours à l'exécution d'une décision de justice).

#### Que penser de cette réforme ?

S'il s'agit d'uniformiser le mode de calcul des indemnités amiables accordées aux quatre coins du territoire, en reprenant les solutions retenues par le juge administratif, c'est une bonne chose. Le rapporteur de la Commission des lois du Sénat critique ici une « *inégalité de traitement* » et un manque « *de lisibilité* », qui peut expliquer que, comme rapporté par un député, « *seuls 53,8 % des propriétaires qui y auraient droit feraient une demande d'indemnisation auprès du préfet* » <sup>(1)</sup>. Cependant, tel qu'est libellé l'alinéa ajouté par la loi Kasbarian, ne peut-il s'agir aussi de limiter le montant que peut réclamer les propriétaires, même devant le juge administratif ?

L'UNPI sera évidemment très vigilante sur la façon dont le décret sera rédigé.

1) <https://www.senat.fr/rap/122-278/122-2786.html#toc57>.

**« La loi Kasbarian intègre une clause résolutoire d'ordre public dans tous les baux d'habitation. »**

### Pénalisation de l'occupation après la fin du bail

La loi Kasbarian introduit dans le Code pénal un nouvel article 315-2 aux termes duquel « *le maintien sans droit ni titre dans un local à usage d'habitation en violation d'une décision de justice définitive et exécutoire ayant donné lieu à un commandement régulier de quitter les lieux depuis plus de deux mois est puni de 7 500 euros d'amende* ».

Jusqu'ici, seuls les squatteurs (au sens strict !) tombaient sous le coup de la loi pénale. Au cours de ses auditions, l'UNPI s'est elle-même étonnée de cette nouvelle pénalisation d'occupants qui, certes se maintiennent irrégulièrement dans les lieux, mais disposaient au départ d'un bail. De son point de vue, il est important de bien distinguer le cas des squatteurs et celui des locataires devenus occupants sans droit ni titre (notamment après la résiliation du bail pour impayés). Dans ce dernier cas, c'est davantage la rapidité des opérations d'expulsion qui importe aux bailleurs. Nul besoin, même si certaines situations d'impayés sont liées à la mauvaise foi du locataire, que la réglementation comporte un aspect punitif.

On pouvait penser que cette disposition allait être censurée par le Conseil constitutionnel. Très curieusement, alors qu'ils ont pourtant développé toutes sortes d'inepties au nom du « *droit au logement* », les députés qui ont saisi les juges de la rue Montpensier n'ont pas critiqué l'article 315-2 en projet. Les Sages n'ont pas décidé non plus d'examiner d'office cet article. Il reste que la création de ce nouveau délit n'aura sans doute pas un grand impact en pratique. La crainte de se voir infligé une amende jusqu'à 7 500 € par le tribunal correctionnel va-t-il accélérer le départ d'occupants sous le coup d'une expulsion ? Les procureurs diligenteront-ils des poursuites contre les auteurs du délit ? Par ailleurs, la loi Kasbarian exclut des poursuites dans diverses hypothèses. Le délit de maintien sans droit ni titre est ainsi écarté pendant la trêve hivernale, dès lors que l'occupant a demandé un sursis (« *jusqu'à la décision rejetant la demande ou jusqu'à l'expiration des délais accordés par le juge à l'occupant* »), ou « *lorsque le logement appartient à un bailleur social ou à une personne morale de droit public* » (article 315-2, alinéa 2 du Code pénal).

### Améliorations techniques (intervention des services sociaux, de la CCAPEX, etc.)

Sans entrer dans le détail, signalons ici que la loi Kasbarian comporte plusieurs simplifications techniques. Cela concerne par exemple les seuils d'impayés au-delà desquels les commandements de payer doivent être signalés aux commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives, le fonctionnement et les missions des CCAPEX, ou encore l'intervention des services sociaux à la demande du préfet.



© Photo DR

**« La loi Kasbarian crée un nouveau délit de maintien sans droit ni titre dans un local à usage d'habitation en violation d'une décision de justice définitive et exécutoire »**



## Amélioration de la lutte contre les squats

La lutte contre les squats est le second objectif principal poursuivi par la loi Kasbarian. Comme le soulignait l'exposé des motifs de la loi, « 64 % des propriétaires bailleurs ne détiennent qu'un seul logement en location<sup>(3)</sup>. Les petits propriétaires sont une réalité, et un tiers d'entre eux sont des retraités. Les revenus qu'ils tirent de leur bien en location sont absolument indispensables pour leur garantir une retraite sereine. Ils n'ont pas, comme les gros bailleurs, les moyens de faire protéger leurs logements des squatteurs par des entreprises de surveillance, ou de faire gérer leurs biens par des tiers ».

### Le squat des locaux à usage d'habitation, commercial, agricole ou professionnel dorénavant incriminé

La loi Kasbarian débute en fanfare avec l'introduction dans le Code pénal d'un nouveau chapitre incriminant « l'occupation frauduleuse d'un local à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel ». Ainsi, « l'introduction dans un local à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte, hors les cas où la loi le permet, est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende. Le maintien dans le local à la suite de l'introduction mentionnée au premier alinéa, hors les cas où la loi le permet, est puni des mêmes peines » (nouvel article 315-1 du Code pénal).

De prime abord, cette réforme ne paraît pas si novatrice que ça dans la mesure où le délit de violation de domicile (voir ci-après) pouvait déjà être utilisé par des tribunaux pour appréhender par exemple les personnes entrées par effraction dans les locaux d'une entreprise (même les locaux d'une personne morale peuvent être qualifiés de « domicile »).

Elle paraît néanmoins très utile pour plusieurs raisons. D'une part, malgré ce qui vient d'être dit, le terme « domicile » pouvait décourager les forces de police d'intervenir pour autre chose qu'un logement. D'autre part, dans tous les cas, la notion de « domicile » ne peut recouvrir que des locaux meublés, à l'exclusion des locaux vacants. Puisque le nouvel article 315-1 vise tout « local » (à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel), il semble bien que le squat de ce type de locaux, même vacants, pourra être appréhendé, ce qui est très important. En effet, il faut bien comprendre que, jusqu'ici, le Code pénal n'incrimine pas en soi le fait d'occuper la propriété d'autrui. Dès lors, sauf s'il s'agit d'un domicile ou si des dégradations ont été commises (qui, elles, sont réprimées par le Code pénal), la victime ne pouvait qu'introduire une action civile, sans le concours évidemment ni

## « 64 % des propriétaires bailleurs ne détiennent qu'un seul logement en location »

de la police ni du procureur. Par ailleurs, puisque le maintien aussi bien que l'introduction frauduleuse sont incriminés, il n'est en principe pas question d'un délai de flagrance dans lequel il faudrait nécessairement intervenir.

Notons que, pour permettre d'appréhender en soi toute violation d'une propriété privée, la députée Annie Genevard a d'abord proposé d'assimiler l'occupation frauduleuse de tout immeuble à un « vol », ce qui aurait permis d'appliquer en cette matière les sanctions prévues par l'article 311-3 du Code pénal pour le vol. Le choix a finalement été fait d'introduire un délit spécifique, avec des sanctions (deux ans d'emprisonnement et 30 000 euros d'amende) un peu plus légères que pour le vol (puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende). Par ailleurs, on peut regretter que le texte final impose à la victime de démontrer l'existence « de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte » de la part du squatteur. Au cours de la discussion, un renversement de la charge de la preuve a été envisagé. Comme le demandait l'UNPI, il était question que ce soit à la personne poursuivie de démontrer qu'elle est en possession d'un titre. C'est une difficulté dont la victime d'un squat se serait bien passée. Il reste que la loi Kasbarian représente ici une avancée notable.

### Clarification et durcissement de l'infraction de violation de domicile

Comme nous l'avons vu, le fait de squatter le domicile d'autrui était déjà incriminé par l'article 226-4 du Code pénal. Seulement, il n'était pas normal qu'un squatteur encourt dans ce cadre une peine d'un an d'emprisonnement et 15 000 € d'amende, lorsque le propriétaire qui expulserait un occupant manu militari encourt trois ans d'emprisonnement et 30 000 € d'amende (article 226-4-2 du Code pénal). Plusieurs tentatives ont été menées pour aligner les deux séries de peines. La loi du 25 mai 2021 pour une sécurité globale, notamment, contenait une disposition en ce sens mais celle-ci a été censurée par le Conseil constitutionnel pour un vice de procédure. C'est chose faite avec la loi Kasbarian qui porte les sanctions de la violation de domicile à trois ans d'emprisonnement et 45 000 € d'amende. Par ailleurs, la loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite clarifie le domaine d'application de ce délit. Ainsi, un nouvel alinéa est ajouté, qui précise que « constitue notamment le domicile d'une personne, au sens du présent article, tout local d'habitation contenant des biens meubles

## Note préliminaire

Si des locaux (quel qu'en soit l'usage) peuvent être considérés comme des « domiciles », c'est davantage via le délit de violation de domicile que les squatteurs pourront être poursuivis, notamment parce que les peines encourues sont plus sévères.

3) Anil, « Le parc locatif et ses bailleurs en 2013 », juillet 2016.



Copyright (c) 2019 Jo Bouroch/Shutterstock

## « À la suite d'un amendement du sénateur André Reichardt, le choix a été fait de tripler les sanctions d'un délit déjà prévu par le Code pénal à l'article 313-6-1 du Code pénal. »

*lui appartenant, que cette personne y habite ou non et qu'il s'agisse de sa résidence principale ou non* ». Même si les tribunaux avaient déjà apporté ces précisions, il est toujours mieux de l'écrire alors que, concernant la procédure devant le préfet pour faire cesser le squat d'un domicile (voir ci-après), la protection — dans ce cadre — des logements occupés comme résidence secondaire a déjà été inscrite par la loi ASAP du 7 décembre 2020 (voir 25 millions de Propriétaires, mars 2021, page 26).

Qu'il s'agisse des dispositions relatives au squat ou de celle relatives à l'expulsion, aucun des arguments des députés de la NUPES n'a fait mouche devant le Conseil constitutionnel. On peut cependant signaler que les Sages ont émis une réserve d'interprétation concernant la nouvelle précision du délit de violation de domicile. Si la loi peut aujourd'hui énoncer que constitue notamment le domicile d'une personne tout logement contenant des meubles lui appartenant, les Sages précisent que, à l'inverse,

*« la présence de tels meubles ne saurait, sans méconnaître le principe de nécessité des délits et des peines, permettre, à elle seule, de caractériser le délit de violation de domicile. Il appartiendra dès lors au juge d'apprécier si la présence de ces meubles permet de considérer que cette personne a le droit de s'y dire chez elle »* (décision n° 2023-853 DC du 26 juillet 2023, paragraphe n° 49).

### **Extension de la procédure devant le préfet pour faire cesser une occupation illicite aux logements vacants**

Depuis 2007, il est possible de saisir le préfet aux fins d'obtenir l'expulsion rapide (sans action judiciaire) des personnes ayant squatté un « domicile » (article 38 de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable). Cette procédure a été notablement améliorée par la loi ASAP évoquée ci-dessus. L'UNPI dénonçait largement le fait que cette procédure ne pouvait être mobilisée dans le



cas d'un logement devenu vacant dans le cadre par exemple d'une vente, d'un changement de locataire, d'une succession, etc. (voir 25 millions de propriétaires, juillet-août 2021, page 21). La loi Kasbarian comporte ici une avancée de tout premier ordre. En effet, il est désormais précisé que le préfet peut être saisi en cas de violation de domicile mais, également, en cas d'entrée frauduleuse « dans un local à usage d'habitation ». Ainsi, comme le note le sénateur André Reichardt, auteur de l'amendement à l'origine de cette réforme, seront par exemple « éligibles à la procédure d'évacuation forcée les logements occupés par des squatteurs entre deux locations ou juste après l'achèvement de la construction, avant que le propriétaire n'ait eu le temps d'emménager »<sup>(4)</sup>. Comme par le passé, il est nécessaire de déposer plainte au commissariat avant de saisir le préfet. Puisque le squat de tout « local d'habitation » (même ne constituant pas un domicile, parce que non meublé) est désormais pénalement sanctionné (voir ci-dessus), la boucle est bouclée ! Il reste évidemment à voir comment, en pratique, les préfets « joueront » le jeu.

Par ailleurs, la procédure devant le préfet comporte quelques particularités lorsqu'il s'agit de mettre fin au squat d'un local d'habitation qui n'est pas un « domicile ». Dans ce cas, lorsque le préfet met en demeure l'occupant de quitter les lieux, il doit lui laisser un délai d'au moins 7 jours pour s'exécuter (contre 24 heures pour un domicile). Par ailleurs, le seul fait pour le squatteur de saisir le juge administratif en référé suspend l'exécution de la décision du préfet<sup>(5)</sup>.

### Amélioration de la procédure devant le préfet pour faire cesser le squat d'un logement

Au-delà de cette importante réforme, la loi Kasbarian améliore sur divers points la procédure d'expulsion accélérée devant le préfet.

Notamment, jusqu'ici, avant de saisir le préfet, la victime devait avoir « fait constater l'occupation illégitime par un officier de police judiciaire » (article 38 de la loi du 5 mars 2007). Désormais, elle pourra également faire constater le squat « par le maire ou par un commissaire de justice ». Par ailleurs, dorénavant, « lorsque le propriétaire ne peut apporter la preuve de son droit en raison de l'occupation, le représentant de l'État dans le département sollicite, dans un délai de soixante-douze heures, l'administration fiscale pour établir ce droit ». A l'inverse, on peut regretter fort que, désormais, il est indiqué que le préfet prend sa décision « après considération de la situation personnelle et familiale de l'occupant ». On peut craindre le pire avec ce type de condition ouverte. Des préfets s'en serviront sans doute pour refuser de mettre en demeure des squatteurs alors qu'un propriétaire ou son locataire a besoin de récupérer urgemment son logement. Hélas, le législateur avait ici les mains liées. En effet, il n'a fait que prendre acte d'une

## « Devant le préfet, seront éligibles à la procédure d'évacuation forcée les logements occupés par des squatteurs entre deux locations ou juste après l'achèvement de la construction » »

décision rendue par le Conseil constitutionnel le 24 mars dernier. Saisis d'une QPC, les Sages ont conclu à la constitutionnalité de l'article 38 de la loi de 2007 (tel que modifié en 2020) sous la réserve d'interprétation suivante : « ces dispositions prévoient que le préfet peut ne pas engager de mise en demeure dans le cas où existe, pour cela, un motif impérieux d'intérêt général. Toutefois, elles ne sauraient, sans porter une atteinte disproportionnée au droit au respect de la vie privée et au principe de l'inviolabilité du domicile, être interprétées comme autorisant le préfet à procéder à la mise en demeure sans prendre en compte la situation personnelle ou familiale de l'occupant dont l'évacuation est demandée » (décision n° 2023-1038 QPC du 24 mars 2023).

### Alourdissement des sanctions contre les arnaqueurs au « faux bail »

Dans plusieurs affaires ayant défrayé la chronique ces dernières années, c'est à la suite d'un faux bail proposé par un faux propriétaire que des occupants se sont installés dans le logement d'autrui. Or, comme le note le député Kasbarian dans un rapport fait au nom de la Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale, de tels marchands de sommeil peuvent difficilement être poursuivis via le délit d'escroquerie. Aussi, au cours de son examen, la proposition de loi Kasbarian a intégré la création d'un nouveau délit réprimant le fait de se faire passer faussement pour un propriétaire. Finalement, à la suite d'un amendement du sénateur André Reichardt, le choix a été fait de tripler les sanctions d'un délit déjà prévu par le Code pénal à l'article 313-6-1 du Code pénal. Ainsi, « le fait de mettre à disposition d'un tiers, en vue qu'il y établisse son habitation moyennant le versement d'une contribution ou la fourniture de tout avantage en nature, un bien immobilier appartenant à autrui, sans être en mesure de justifier de l'autorisation du propriétaire ou de celle du titulaire du droit d'usage de ce bien » sera désormais puni de trois ans d'emprisonnement et 45 000 € d'amende. La rédaction de cet article assez méconnu prête à confusion. En le lisant, on a l'impression qu'il réprime toute sous-location non autorisée. Cependant, depuis sa création en 2003, cette disposition n'est effectivement utilisée que pour poursuivre des marchands de sommeil, non des locataires en titre qui sous-louent sans autorisation.

## « Faux bail »

« La proposition de loi Kasbarian a intégré la création d'un nouveau délit réprimant le fait de se faire passer faussement pour un propriétaire »

4) [https://www.senat.fr/amendements/commissions/2022-2023/174/Amdt\\_COM-38.html](https://www.senat.fr/amendements/commissions/2022-2023/174/Amdt_COM-38.html).

5) Pour un domicile, l'occupant peut également demander en référé la suspension de la décision du préfet, mais le recours n'est pas suspensif. Il reste que, dans le cadre d'un référé-liberté, la demande doit être examinée dans les 48 heures maximum.



## Censure du Conseil constitutionnel concernant la mise à l'écart de la responsabilité du propriétaire après la fin du bail ou en cas de squat

Dans une décision largement commentée ces derniers mois, la Cour de cassation a conclu à la responsabilité du propriétaire dans une affaire où, un garde-corps s'étant descélé, le locataire avait fait une chute, alors même que le locataire avait vu son bail résilié depuis un an par décision de justice. Dans un attendu général, la Cour a jugé que « l'occupation sans droit ni titre d'un bien immobilier par la victime ne peut constituer une faute de nature à exonérer le propriétaire du bâtiment au titre de sa responsabilité, lorsqu'il est établi que l'accident subi par cette dernière résulte du défaut d'entretien de l'immeuble » (Civ. 2<sup>e</sup>, 15 septembre 2022, n° 19-26.249). Comme l'indique le rapporteur Kasbarian, « au-delà du cas d'espèce qui concernait une personne dont le bail avait été résilié par un juge », cette solution pourrait valoir « également pour les cas de « squat pur ». « En vertu de cette jurisprudence, non seulement l'occupant qui se maintient dans un bien immobilier en violation du droit de propriété et d'une décision de justice est exonéré de toute responsabilité dans son accident, mais il peut en outre demander avec succès une indemnisation au propriétaire pour des sommes considérables : à titre d'exemple, dans l'affaire en question, les montants s'élèvent provisoirement à plus de 60 000 euros. Cette décision témoigne d'une tendance générale dans les décisions judiciaires qui suscitent l'émotion publique tant elles peuvent sembler, bien qu'elles soient fondées en droit, contraires au bon sens et à la conception commune de la justice »<sup>(6)</sup>.

Aussi, à l'article 1244 du Code civil, qui prévoit le principe de responsabilité du propriétaire en cas de défaut d'entretien, la loi Kasbarian entendait ajouter un alinéa aux termes duquel « l'occupation sans droit ni titre d'un bien immobilier libère son propriétaire de l'obligation d'entretien du bien de sorte que sa responsabilité ne saurait être engagée en cas de dommage résultant d'un défaut d'entretien du bien pendant cette période d'occupation. En cas de dommage causé à un tiers, la responsabilité incombe dès lors à l'occupant sans droit ni titre du bien immobilier. Le bénéfice de l'exonération de responsabilité mentionnée au présent alinéa ne peut s'appliquer lorsque les conditions d'hébergement proposées par un propriétaire ou par son représentant sont manifestement incompatibles avec la dignité humaine, au sens de l'article 225-14 du code pénal<sup>(7)</sup> ».

Cette dernière exception ne vise que l'hypothèse particulière d'un marchand de sommeil avéré qui aurait « proposé » à la location un logement émi-

nemment indigne — elle ne peut donc pas concerner des squatteurs — avant d'obtenir, plus tard, la résiliation du bail.

Hélas, alors qu'il a validé toutes les autres dispositions contestées de la loi, le Conseil constitutionnel a émis une censure sur ce point. On a du mal à suivre les Sages dans leur motivation. Il semble que ce soit surtout le second aspect du texte, concernant le déplacement de la responsabilité du propriétaire sur la tête de l'occupant en cas de dommage à un tiers, qui a posé problème. Ainsi, alors que le régime de responsabilité de plein droit du propriétaire en cas de ruine « a pour objet de faciliter l'indemnisation des victimes, les tiers ne peuvent, dans ce cas, exercer une action aux fins d'obtenir réparation de leur préjudice qu'à l'encontre du seul occupant sans droit ni titre, dont l'identité n'est pas nécessairement établie et qui ne présente pas les mêmes garanties que le propriétaire, notamment en matière d'assurance » (décision précitée du 26 juillet 2023, n° 74).

### « Hélas, le Conseil constitutionnel a censuré la réforme visant à éviter qu'un propriétaire soit poursuivi en cas d'accident par un squatteur »

La réforme intéressante de l'article 1244 par le Code civil est donc censurée, mais pourra peut-être revenir sous une autre forme. C'est d'ailleurs ce que viennent de souligner les Sages dans un communiqué du 29 juillet 2023. De manière assez inédite, le Conseil constitutionnel a voulu répondre aux nombreuses critiques soulevées immédiatement après sa censure. Tout d'abord — et cela est vrai —, ce dernier n'a pas « décidé » que, désormais, tout squatteur pouvait reprocher au propriétaire un défaut d'entretien. La seule portée de sa décision est « de maintenir l'état du droit en ce domaine ». Par ailleurs, ce dernier ne serait pas « celui décrit par ces commentateurs ». Il y a pourtant bien la décision de la Cour de cassation du 15 septembre 2022 précitée. Les Sages suggèrent-ils que les juges ne pourraient condamner le propriétaire sans une situation de squat (au sens strict) ? En tout état de cause, « les motifs de la censure prononcée par le Conseil constitutionnel ne privent pas le législateur de la possibilité de réformer ce même état du droit pour aménager la répartition des responsabilités entre le propriétaire et l'occupant illicite », dès l'instant, néanmoins, que « demeurent protégés les droits des tiers victimes de dommages »<sup>(8)</sup>.

# 45 000 €

« La loi Kasbarian porte les sanctions de la violation de domicile à trois ans d'emprisonnement et 45 000 € d'amende. »



Copyright (c) 2023 Victor Veiter/Shutterstock

À l'Assemblée nationale, les échanges ont été vifs lors des séances relatives à la loi Kasbarian.

## Pérennisation des contrats de résidence temporaire

La loi ELAN de 2018 avait prolongé jusque fin 2023 et « à titre expérimental » un ancien « dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires » (article 29). Ce dispositif fait intervenir deux contrats : un premier contrat entre un propriétaire et un organisme agréé par l'Etat, et un contrat de résidence temporaire entre l'organisme agréé et des personnes en difficulté. L'organisme s'engage envers le propriétaire à entretenir et protéger (contre les intrusions) les locaux mis à disposition. Via le contrat de résidence temporaire, l'organisme peut loger temporairement des personnes moyennant une redevance maximale de 200 € par mois, quitte à faire les aménagements nécessaires pour rendre le local considéré habitable. Le rapporteur de la Commission des lois du Sénat a regretté qu'il y ait « peu de données disponibles » sur ce dispositif, « le Gouvernement ne s'étant, fort regrettablement,

que partiellement acquitté la fonction de « suivi » et d'« évalu[ation] » du dispositif que lui confiait l'article 29 de la loi Élan ». Selon des chiffres très approximatifs obtenus par le rapporteur, « depuis la création du dispositif en 2009, environ 1 000 bâtiments ont fait l'objet d'une convention d'occupation temporaire de locaux, permettant d'héberger près de 10 000 personnes ». Malgré tout, « au vu de ces éléments d'évaluation encourageants<sup>(6)</sup> », des amendements visant à pérenniser le dispositif ont été adoptés. La loi Kasbarian supprime donc son aspect expérimental et la date limite de fin 2023.

Quelques améliorations sont par ailleurs apportées. Même si cela ne faisait pas de doute, l'application de la loi du 6 juillet 1989 concernant l'occupation des locaux par les résidents temporaires est expressément écartée. Par ailleurs, en cas de maintien dans les lieux après le terme du contrat de résidence temporaire, l'expulsion peut être sollicitée auprès du juge par une simple requête. Enfin, les opérations d'expulsion peuvent avoir lieu moins de deux mois après la notification du commandement d'avoir à quitter les lieux. ■

6) [https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/rapports/cion-eco/116b1010\\_rapport-fond.pdf](https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/16/rapports/cion-eco/116b1010_rapport-fond.pdf), page 24.

7) Selon l'article 225-14 du Code pénal, « le fait de soumettre une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine est puni de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 euros d'amende ».

8) <https://www.conseil-constitutionnel.fr/actualites/le-conseil-constitutionnel-infirme-de-fausse-interpretations-donnees-a-sa-dcision-du-26-juillet>.

9) <https://www.senat.fr/rap/122-278/122-2786.html#toc57>.



CONSTRUCTION - Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 22 juin 2023 - n° 22-13.465

## Responsabilité limitée du prêteur lors du financement de la construction d'une maison individuelle

Le prêteur de deniers n'a pas l'obligation d'exiger la communication d'une attestation de garantie de livraison en l'absence de la connaissance d'un contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan lors de l'octroi du prêt.

Par M<sup>e</sup> Céline Zekri, avocat

L'établissement bancaire peut voir sa responsabilité engagée s'il a failli aux obligations légales imposées par l'article L 231-10 du Code de la construction et de l'habitation. En effet, le contrat de construction de maison individuelle offre un cadre protecteur au maître d'ouvrage avant l'émission de l'offre de prêt imposant au prêteur une vérification formelle du contrat de construction avant d'exiger une attestation de garantie de livraison avant le déblocage des fonds.

En l'espèce, après avoir obtenu un permis de construire sur leur terrain, des particuliers ont confié la construction de leur maison à une société, laquelle a abandonné le chantier avant d'être placée en liquidation judiciaire. Les particuliers ont tenté de rechercher la

responsabilité de l'établissement bancaire pour défaut de conseil reprochant au prêteur de deniers d'avoir privé les maîtres d'ouvrages des dispositions protectrices en matière de construction de maison individuelle. Or la Cour de cassation retient que le prêteur de deniers n'est pas tenu au devoir de conseil imposé en présence d'un contrat de maison individuelle avec fourniture de plan dès lors qu'il est légitimement convaincu de financer une opération d'une construction réalisée à l'aide d'un maître d'œuvre. La Haute Juridiction souligne également qu'au moment de la demande de prêt, l'opération à financer présentait toutes les caractéristiques d'une construction réalisée à l'aide d'un maître d'œuvre. Elle retient que la transmission à la Banque d'un contrat de construction d'une maison individuelle après l'octroi d'un prêt n'impose pas au prêteur de deniers d'exiger la communication d'une attestation de garantie de livraison. Remarquons que la Cour de cassation a pu dans sa jurisprudence antérieure se montrer plus stricte avec le prêteur de deniers retenant la faute du banquier rompu à la lecture des contrats dès lors que le contrat passé était en réalité un contrat de construction de maison individuelle soumis aux dispositions protectrices du Code de la construction et de l'habitation. ■

BAIL COMMERCIAL - Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 juillet 2023, n° 22-15.923

## Suspension du paiement du loyer commercial en cas de manquement du bailleur

Tout manquement du bailleur permet-il au preneur de suspendre le paiement du loyer? Quelles sont les conditions de l'exception d'inexécution?

Par M<sup>e</sup> Morabito, SCP Gobert & associés

Un litige oppose le bailleur à son locataire commercial. Le bailleur sollicitait la résiliation du bail invoquant, notamment, un non-paiement des loyers. Le preneur, lui, opposait l'exception d'inexécution<sup>(1)</sup> : il arguait que l'absence de paiement était légitime en raison notamment de l'existence d'infiltrations affectant le local loué et concernant le clos et le couvert.

La cour d'appel tranchait en faveur du locataire et rejetait la demande de résiliation du bail commercial formée par le bailleur. Elle estimait que le preneur était fondé à suspendre le paiement des loyers en ce que « les manquements du bailleur [sont] d'une gravité suffisante pour justifier l'exception d'inexécution » et

« qu'elle est justifiée par le manquement du bailleur à une obligation essentielle du bail, celle de procéder aux réparations exigées par l'état des lieux et de lui garantir la jouissance d'un local conforme à celui qui a été loué ». La cour d'appel autorisait le locataire à consigner le montant des loyers<sup>(2)</sup>.

La décision est cassée par la Cour de cassation<sup>(3)</sup> : il ne suffit pas que le manquement du bailleur porte sur une obligation essentielle ni qu'il soit d'une certaine gravité pour que le preneur puisse se prévaloir de l'exception d'inexécution, il faut que l'exploitation du bail en devienne impossible :

« 9. En se déterminant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les infiltrations alléguées avaient rendu les locaux loués impropres à l'usage auquel ils étaient destinés, la cour d'appel a privé sa décision de base légale. »

En conclusion, le locataire qui entend se prévaloir de l'exception d'inexécution en cas de désordres affectant le local donné à bail commercial doit démontrer que l'exploitation en est devenue impossible. ■

1) Article 1219 du code civil.  
2) Cour d'appel de Douai, Chambre 2 section I, 10 mars 2022, n° 19/03921.  
3) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 6 juill. 2023, n° 22-15.923, FS-B.





UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Propriétaires  
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs  
immobiliers



[www.unpi.org](http://www.unpi.org)

100 ASSOCIATIONS LOCALES

Pour recevoir toute l'actualité de l'UNPI  
**Inscrivez-vous à la newsletter**  
**et participez à nos enquêtes !**



@UNPI



@UNPI\_FR



@UNPI



@UNPI

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](mailto:25millionsdeproprietaires@unpi.fr)

## COPROPRIÉTÉ

## Division d'un lot

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION — Est-il possible de diviser un lot de copropriété en plusieurs lots, sans autorisation de l'assemblée générale? Quelles sont les conséquences pour la copropriété?**



Copyright (c) 2019 Pascale Guerey/Shutterstock

Il ressort de l'article 9, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi du 10 juillet 1965 que « chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. »

Tout copropriétaire peut donc diviser librement son lot sans avoir à obtenir l'approbation préalable de l'assemblée générale, dès lors que la division ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble telle qu'elle résulte du règlement de copropriété (en ce sens: Cass., 3<sup>e</sup> civ., 24 février 2009, n° 08-11852).

Cette liberté d'agir offerte à chaque copropriétaire connaît toutefois plusieurs restrictions importantes car le fait d'intégrer une organisation collective (la copropriété) génère évidemment des obligations:

1) « Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant: (...) b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci »

2) « En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24 » (article 11, alinéa 2, de la loi de 1965).

> Tout d'abord, comme énoncé à l'article 9 de la loi de 1965, la division ne doit pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires (par exemple, les travaux ne doivent pas entraîner des fissures dans l'appartement voisin) ni à la destination de l'immeuble. Concernant ce second point, lorsque le règlement de copropriété comporte des limitations à la possibilité de diviser des lots, celles-ci doivent être respectées à moins que ces clauses restrictives ne soient pas justifiées par la destination de l'immeuble, auquel cas elles pourraient être réputées non écrites. A titre illustratif, un arrêt de la cour d'appel de Paris du 11 janvier 2007 a indiqué que la clause soumettant la division des lots à une autorisation préalable de l'assemblée générale était licite s'agissant d'un immeuble résidentiel de standing (appartements spacieux, cadre calme et quartier recherché).

> Si les copropriétaires disposent librement de leurs parties privatives, il en va différemment des parties communes: lorsque la division de lots implique des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, une autorisation de l'assemblée générale à la majorité absolue est requise, conformément à l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965 <sup>(1)</sup>.

A noter: l'article L. 126-17 du Code de la construction et de l'habitation interdit de diviser un immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation de moins de 14 m<sup>2</sup> ou de moins de 33 m<sup>3</sup> (les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume de ces locaux) ou dépourvus de point d'eau, d'une installation d'évacuation des eaux usées, d'un accès à l'électricité ou n'ayant pas fait l'objet d'une recherche d'amiante et de plomb. Par conséquent, les lots résultant d'une division ne peuvent pas être vendus s'ils ne remplissent pas ces critères.

Par ailleurs, la division d'un lot dans une copropriété: - implique que les copropriétaires se réunissent en assemblée générale pour approuver la nouvelle répartition des charges entre les lots issus de la division. L'article 11, alinéa 2, de la loi de 1965 prévoit même une saisine obligatoire de l'assemblée générale des copropriétaires en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, sauf si, par exception, le règlement de copropriété permet d'affecter directement des charges aux lots créés <sup>(2)</sup>; - doit obligatoirement se traduire par une modification de l'état descriptif de division (ce dernier est généralement annexé au règlement de copropriété). Même si un vote n'est pas nécessaire, il faudra malgré tout réunir une assemblée générale qui prendra acte de la modification unilatérale de l'état descriptif de division (le copropriétaire concerné devra faire appel, à ses frais, à un géomètre expert et supporter le coût des actes notariés modificatifs et de la publicité foncière). ■



**BAIL D'HABITATION****Mentions obligatoires dans l'acte de caution**

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION** — L'acte de caution que j'ai signé ne précise pas le montant du loyer. Cet acte est-il forcément nul ?

Il ressort de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 que « la personne physique qui se porte caution signe l'acte de cautionnement faisant apparaître le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, ainsi que la reproduction de l'avant-dernier alinéa du présent article. La caution doit apposer la mention prévue par l'article 2297 du code civil. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement. »

La Cour de cassation précise que « les formalités édictées par l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 sont prescrites à peine de nullité du cautionnement sans qu'il soit nécessaire d'établir l'existence d'un grief » (Cass., 3<sup>e</sup> civ., 8 mars 2006, n° 05-11042). Quelques mois après, la Haute Juridiction a ajouté que les formalités de l'article 22-1 de la loi de 1989 devaient être respectées que le cautionnement soit à durée déterminée ou indéterminée (Cass., 3<sup>e</sup> civ., 27 septembre 2006, n° 05-17804).

L'acte de cautionnement qui ne fait pas apparaître le montant du loyer est donc nul car il s'agit d'une formalité édictée par l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989. ■



Copyright (c) 2017 fizkes/Shutterstock

**BAIL D'HABITATION****Durée des baux après une vente d'immeuble**

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION** — Notre SCI non familiale possède un petit immeuble dont certains lots sont loués (baux d'habitation de six ans). Nous envisageons de vendre cet immeuble occupé à un particulier ou à une SCI familiale. Quelle sera alors la durée des baux venus à expiration après la cession ?

L'article 10-1 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975<sup>(1)</sup> relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, créé par la loi « Aurillac » du 13 juin 2006, impose à tout propriétaire, en cas de « vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de cinq logements », et si l'acquéreur ne s'engage pas à proroger les baux des occupants pour une durée de six ans à compter de la date de la vente, à offrir aux occupants d'acheter leur logement.

Par conséquent, il faut distinguer deux hypothèses :  
- l'immeuble comporte plus de cinq logements : dans

ce cas, l'acquéreur doit s'engager à proroger les baux des occupants pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente. A défaut d'un tel engagement, le bailleur doit offrir aux occupants d'acheter leur logement ;

- l'immeuble comporte cinq logements au maximum : à l'échéance des baux en cours, et conformément à l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, les baux seront reconduits pour trois ans ou six ans suivant la qualité de l'acquéreur au moment du renouvellement (trois ans si le bailleur est une personne physique ou une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ; six ans dans les autres cas). ■

1) « I. - A. - Préalablement à la conclusion de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel de plus de cinq logements au profit d'un acquéreur ne s'engageant pas à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente qui contiendra la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail, le bailleur doit faire connaître par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chacun des locataires ou occupants de bonne foi l'indication du prix et des conditions de la vente, dans sa totalité et en une seule fois, de l'immeuble ainsi que l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe (...) ».



LOCATION MEUBLÉE

## Reprise d'un logement abandonné par le locataire

Par Arnaud Couvelardet et Frédéric Zumbiehl, juristes de l'UNPI

**QUESTION** — Un commandement de payer a été délivré à mon locataire suite à des impayés de loyer. Sans réponse de sa part, j'ai ensuite engagé une procédure d'expulsion. Il semblerait que le locataire ait quitté les lieux car tous les documents qui lui ont été envoyés sont revenus avec la mention « NPAI » (n'habite pas à l'adresse indiquée). Sachant que le locataire ne m'a pas averti de son départ ni rendu les clés, que dois-je faire pour récupérer ce logement meublé ?

**V**otre locataire ne payant plus ses loyers et votre logement paraissant avoir été abandonné, la tentation est forte de reprendre possession du logement sans plus de formalités.

En reprenant possession d'un logement sans que le locataire n'ait délivré congé ou au moins rendu les clés, vous courez un risque si le logement n'est en réalité pas abandonné ou si votre locataire vous poursuit pour violation de domicile. Cela vaut même si, du fait de l'acquisition d'une clause résolutoire, vous considérez que le bail de votre logement a été résilié.

Concernant les logements loués vides à usage d'habitation principale, l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit une procédure accélérée pour reprendre possession d'un logement abandonné : un commissaire de justice (ex-huissier) met en demeure le locataire de justifier de l'occupation du logement. A défaut de réactions sous un mois, il est possible de saisir le juge par voie de requête aux fins de voir constater la résiliation du bail. Si le juge fait droit à la requête et si le locataire ne fait pas opposition à l'ordonnance du juge un mois après que l'ordonnance lui ait été signifiée, le logement peut être repris.

Malheureusement, cette procédure n'existe pas pour les logements loués meublés. Vous n'avez donc pas d'autre choix que de poursuivre l'action en résiliation/expulsion que vous avez déjà initiée.

N'ayez cependant pas trop de regrets de ne pas pouvoir mobiliser l'article 14-1 précité. En effet, la procédure que prévoit cet article nécessite quand même plusieurs mois. En l'espèce, puisque le commandement d'avoir à payer date de plus de deux mois, que vous avez déjà saisi le tribunal et que le jugement risque d'être rendu par défaut (le locataire risquant de ne pas comparaître), les choses peuvent aller plus vite qu'on pourrait le penser.

Par ailleurs, une fois le jugement d'expulsion obtenu, il faut noter que, s'agissant d'un logement abandonné, le commissaire de justice peut procéder à la reprise des lieux sans attendre l'expiration du délai réglementaire de deux mois après la signification du commandement d'avoir à quitter les lieux (articles R.451-1 et R.451-3 du Code des procédures civiles d'exécution).

Dans tous les cas, même si cela n'est pas obligatoire, nous vous conseillons de faire appel à un avocat. ■



### 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 »



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

# Gérez vos biens immobiliers

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

## Commander → 3 solutions

[www.unpi.org](http://www.unpi.org)  
rubrique « La Boutique »

Contactez votre  
chambre locale UNPI

**Nouveau →**  
**Carnets de quittances de loyer avec système autocopiant** (Réf. 47)  
(50 liasses de 2 feuillets)

**Remplissez le bon de commande ci-dessous**

Réf.	Désignation	À l'unité		Jeu de 2 exemplaires		Jeu de 3 exemplaires		TOTAL
		Prix TTC*	Quantité	Prix TTC*	Quantité	Prix TTC*	Quantité	
K 31	<b>Kit du propriétaire logement nu</b> (3 baux réf. 80, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)	25,90 €		44,90 €		64,90 €		
K 32	<b>Kit du propriétaire logement meublé</b> (3 baux réf. 103 avec inventaire du mobilier, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour le candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)	27,90 €		47,50 €		66,90 €		
80	<b>80 Bail de 3 ans ou plus</b> (locaux vacants : location ou colocation)			14,90 €		19,50 €		
80 A	<b>Avenant au bail référence 80</b> (à remplir en cas de départ d'un colocataire)					5,20 €		
103	<b>Bail meublé + inventaire du mobilier</b>			15,50 €		19,90 €		
103-CO	<b>Bail de colocation de logement meublé + inventaire du mobilier</b>			15,50 €				
103-M	<b>Bail mobilité + inventaire du mobilier</b>			13,90 €		19,90 €		
AC	<b>Acte de caution solidaire</b> (pour les baux références 80, 103, 103-CO et 103-M)			5,20 €				
101	<b>Bail de résidence secondaire</b> (locaux nus)			12,90 €		16,90 €		
102	<b>Bail professionnel</b>			12,90 €		16,90 €		
104	<b>Bail de garage</b> (loué séparément d'une location d'habitation)			12,90 €		16,90 €		
105	<b>Bail de location saisonnière</b> avec état descriptif (système autocopiant)			12,90 €				
49-3	<b>Bail commercial + notice explicative</b>			16,90 €				
FR 01	<b>Fiche pour candidat locataire</b>	2,50 €						
47	<b>Carnet de quittances de loyer</b> (50 liasses - autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire)	12,90 €						
EL	<b>État des lieux</b> (autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire)	10,50 €						
67	<b>Liste des réparations locatives</b> et charges récupérables	3,20 €						
							<b>TOTAL</b>	
							*Frais de port inclus	

## Nos baux sont clairs, pratiques et fiables

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

25 millions de Propriétaires  
11 quai Anatole France - 75007 PARIS

Règlement par chèque, libeller à l'ordre de :

La Presse immobilière

**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

NOM .....

Prénom .....

Adresse .....

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

Tél. ....

E-mail .....

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

	1 <sup>er</sup> T. 2023 2077	INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4 <sup>e</sup> T 1953	Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2014	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
23	1 <sup>er</sup> trimestre	2077*	+6,62	+17,34	+26,03

\*Parution INSEE 26/06/2023

**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.

	1 <sup>er</sup> T. 2023 128,68	ILC BASE 100 au 1 <sup>er</sup> trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2020	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 %
23	1 <sup>er</sup> trimestre	128,68*	+6,69 %	+ 10,71 %	+ 18,60 %

\*Parution INSEE 26/06/2023

**Important :** L'article 14 de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 modifié par l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 7 juillet 2023 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 2024.

**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.

	1 <sup>er</sup> T. 2023 128,59	ILAT BASE 100 au 1 <sup>er</sup> trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2020	4 <sup>e</sup> trimestre	115,43	+ 1,88 %	+ 5,96 %	+ 13,94 %
	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 %
2021	4 <sup>e</sup> trimestre	114,06	- 1,19 %	+ 2,87 %	+ 9,04 %
	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 %
2022	4 <sup>e</sup> trimestre	118,97	+ 4,30 %	+ 5,00 %	+ 11,47 %
	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 %
23	4 <sup>e</sup> trimestre	126,66	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
	1 <sup>er</sup> trimestre	128,59*	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %

\*Parution INSEE 26/06/2023



**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.

2 <sup>e</sup> T. 2023 <b>140,59</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 %
<b>2023</b>	<b>138,61</b>	+ 3,49 %	<b>140,59*</b>	+ 3,5 %				

\*Parution INSEE 13/07/2023

**Important :** L'article 12, II de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 modifié par l'article 2 de la loi du 7 juillet 2023 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 1<sup>er</sup> trimestre 2024. Par conséquent, l'IRL de ce trimestre s'établit à 140,59 (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).

**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 139,23) ;
- 2,0 % en Corse (dans cette collectivité, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 138,55).

[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 07/2023 **115,77**

	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	115,33	115,94	115,85	116,00	115,77					

\* 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 2010BT01 06/2023 = **130,3**

	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	129,7	130,6	130,5	130,3	130,3						

## TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2023 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 29 AOÛT 2023

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectif moyen pratiqué par les établissements de crédit au cours des trois mois précédant le 1 <sup>er</sup> septembre 2023	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 <sup>er</sup> septembre 2023
Prêts à taux variable	3,85 %	5,13 %
Prêts relais	4,15%	5,53 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	Taux effectif moyen pratiqué par les établissements de crédit au cours des trois mois précédant le 1 <sup>er</sup> septembre 2023	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 <sup>er</sup> septembre 2023
• Montant ≤ à 3 000 €*	16,21 %	21,61 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	9,01 %	12,01 %
• Montant > à 6 000 €*	5,14 %	6,85 %

\* 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.

2020	1 <sup>er</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>er</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>er</sup> trimestre	1101
	2 <sup>e</sup> trimestre	1135,5
	3 <sup>e</sup> trimestre	1142,8
	4 <sup>e</sup> trimestre	1137
2023	1 <sup>er</sup> trimestre	1160,8
	2 <sup>e</sup> trimestre	1163,6

### Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 27 juin 2023 (J.O. du 30 juin) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 2<sup>e</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	6,82 %
Professionnel	Particulier	6,82 %
Professionnel	Professionnel	4,22 %
Particulier	Professionnel	4,22 %

**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>		



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: http://www.gmat-courtage.fr

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.

Majestic Immobilier & Patrimoine.

Tél.: 06 52 15 65 75.

E-mail: contact@miejp.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.

E-mail: olivier.georges@projetlocatif.fr

Ventes offres

Vente maison ancienne. La maison n'a pas été habitée depuis plus de 10 ans. La toiture a été refaite en 2019. Vente en l'état. 1 pièce en bas, 1 pièce à l'étage de 22 m². Possibilité de faire une offre.

Mme Hortense BONNET.

Tél.: 06 95 70 75 82.

E-mail: hortense.bonnet@gmail.com

A vendre terrain constructible non viabilisé de 650 m² proche de la commune d'Angles (85 750), à environ 10 km des plages (la Tranche sur mer).

Mme Robin. Tél.: 06 20 50 91 97.

Tours, local disponible centre-ville. Face aux Halles. Parking 3 étages. Emplacement exceptionnel rare, angle. 2 marchés par semaine dans bel immeuble XIXe siècle. Accessible à pied, transports en commun, bus, tram, proximité gare 10 minutes à pied. Superficie totale: 200 m²: accueil élévateur handicapés, 4 bureaux, local archives. Surface vente: 110 m². Surface sous-sol: 93 m²: 2 caves voutées, local technique, sanitaires, réserves. Tous commerces ou professions libérales (exceptions: restaurants bars, nuisances). Compteurs individuels.

Mme Françoise Blanchard.

Tél.: 06 19 31 19 46.

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 1er 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



# La Fibre livrée à domicile

Faites appel à Orange pour raccorder  
votre immeuble à la Fibre et bénéficier  
de la qualité et du confort d'usage de  
l'internet haut débit.

Renseignez-vous sur [commentavoirlafibre.orange.fr](http://commentavoirlafibre.orange.fr)

ou appelez le **0800 38 38 84** Service & appel  
gratuits \*

\* Appel gratuit depuis une ligne fixe Orange. Coût variable selon votre opérateur.  
Accessible en France métropolitaine, sous réserve d'éligibilité et de raccordement au domicile du client.

Orange - SA au capital de 10 640 226 396€ - 78 rue Olivier de Serres - 75015 Paris - 380 129 866 RCS Paris.

**orange**™