

**LOCATION**  
Bail commercial:  
huit points de vigilance

**FISCALITÉ**  
Acquisition de l'immobilier  
d'entreprise par le dirigeant

**AMÉNAGER**  
Objets connectés pour  
un quotidien amélioré...

# 25 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

**UNPI 13 & 83**  
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS  
ÉDITION  
Marseille

*et vous*

Numéro 579 | Décembre 2023 | 5,35 € | ISSN: 2102-0728

**NOTRE DOSSIER**

**LOFTS, PÉNICHES, USINES, MOULINS  
LA NOUVELLE VAGUE DE  
L'IMMOBILIER  
ATYPIQUE**

# L'USUFRUITIÈRE



“ Ma recette pour une avalanche  
de **cadeaux** à **Noël** ?  
Le **Viager**, quoi d'autre ! ”



Qui allez-vous découvrir le mois prochain ?  
L'usufruitier ? Le rentier ? La bénéficiaire...

À votre écoute pour valoriser votre patrimoine immobilier

**0 800 400 230**

Service & appel  
gratuits

**seniorcg.com**



**Sylvain Grataloup,**  
Président de l'UNPI

**S**i les trois fantômes de Noël n'étaient pas venus lui rendre visite la nuit de Noël, Scrooge n'aurait pas vu ses erreurs et il ne se serait pas réveillé le matin de Noël comme un nouvel homme, plein de vie et d'amour avec l'enthousiasme de partager sa richesse et sa compagnie avec les personnes avec qui il partage sa vie.

Dans *Un conte de Noël* paru en décembre 1843, Dickens « célèbre l'esprit de Noël, le partage et la charité, et dénonce l'injustice sociale qui exclut les pauvres de cette fête » une jolie description d'un quotidien et d'une misère condamnée.

180 ans plus tard, presque jour pour jour, la situation de la France n'est guère réjouissante dans tous les compartiments sociaux, et spécifiquement dans le logement. Et si les trois fantômes passaient Noël à Matignon ?

Le premier fantôme des Noëls passés raconterait un temps où le rêve de devenir propriétaire animait tout Français, où tout était fait pour inciter les ménages, même les plus modestes, à devenir propriétaires... Un temps où les loyers n'étaient pas encadrés, la fiscalité était modérée... Bref, il lui dirait qu'une protection réglementaire excessive des locataires défavorise les plus faibles, que la libre fluctuation des prix est la solution pour offrir à tous un logement décent avec l'avantage de la simplicité, de la clarté et de l'efficacité. Il lui rappellerait que c'est un bon moyen de faire des économies budgétaires importantes et de se désengager des politiques de logement...

## Et si les trois fantômes passaient Noël à Matignon ?

Le fantôme cadeau de Noël pourrait alerter le gouvernement sur l'état de la France en matière de logement: l'accès à la location est problématique, le règlement des loyers se décale, les impayés de loyer ne font que s'accroître... Tenus par des taux d'intérêts élevés, les banques stoppent l'accès à la propriété de nombreux locataires faisant chuter le taux de rotation... Les mutations et les constructions de logements neufs ou sociaux ont été rarement aussi bas, la fiscalité est galopante et corrélativement le pouvoir d'achat des Français est très fragilisé, celui des locataires, celui des propriétaires...

Le fantôme des Noëls futurs est guère rassurant. Le 16 novembre dernier, Elisabeth Borne a souligné que le logement était un « défi national », « une priorité absolue » ajoute le ministre de l'Économie et des Finances, Bruno Le Maire. Mais face à la « bombe sociale » que représente pour les Français la crise du logement, le gouvernement tente de montrer qu'il a pris la mesure du mal. Aussi, la Première ministre a tenu à faire ce 16 novembre une nouvelle série d'annonces, avec entre autres un nouveau plan de rachat de logements aux promoteurs par les bailleurs sociaux, le déblocage d'une enveloppe de 500 millions d'euros par l'État et la Caisse des Dépôts pour créer de l'habitat à loyers abordables, une nouvelle extension du zonage pour l'accès au PTZ ou encore un plan pour 35000 nouveaux logements étudiants d'ici à 2027.

« Il n'y a pas de solution magique », avait prévenu la Première ministre en présentant en juin dernier la prolongation du PTZ ou la fin du Pinel. En effet, il n'y a pas de solution magique mais il y a des solutions! La première est d'arrêter l'adoption de « mesurette » « comptables » « de court terme » et « sans ambition » qui ne font que complexifier et aggraver une législation sur le logement confuse et sans distance! La deuxième est de prendre le temps, le temps de réfléchir à ce que devrait être le monde de demain, un monde où la propriété privée redeviendrait l'outil premier pour une meilleure justice sociale et, parce qu'il est soucieux de la transition écologique, le bailleur, par un statut fiscal attractif, pourrait redevenir fier de loger ses compatriotes dans les conditions les meilleures. Au petit matin de Noël, Scrooge s'est réveillé en sursaut et, après le passage des trois esprits, envisage sa vie autrement. Gageons que le gouvernement traverse la nuit de Noël de la même manière et renaisse au petit matin avec de belles intentions dignes d'une réelle politique du logement.

# Sommaire

## L'UNPI 13 et 83 en action

### 6 | Actualités

Une jurisprudence intéressante • L'alignement de la fiscalité des locations meublées sur les locations vides • Les tags dans nos villes • Local vacant et exonération de taxe foncière • Votre locataire voudrait que vous effectuiez des travaux d'amélioration dans son logement. Pouvez-vous augmenter son loyer à cette occasion ? • La désinsectisation des logements • Nos ateliers du mois de décembre • Prélèvement à la source sur les revenus fonciers • Nos conférences téléphoniques sur un numéro de téléphone non surtaxé • Version numérique, le tarif de nos imprimés

### 10 | En bref

Copropriétés : renforcez la dynamique d'installation des bornes de recharge • Taxes foncières : les records sont faits pour être battus, dit-on... • L'UNPI et son Président, Sylvain Grataloup participent au Salon de la Copropriété et de l'Habitat • L'UNPI de la Sarthe participe au Salon de l'immobilier • Réaction UNPI : le ministère de la justice diligente une campagne d'affichage honteuse qui dénigre les propriétaires

### 13 | Médias

Taxe foncière : voici le taux global des impôts locaux dans votre ville • Taxe foncière : Grenoble au sommet français

## L'UNPI vous informe

### 14 | Règlementation

Tri des biodéchets obligatoire dès 2024

## Le Dossier de l'UNPI

### 16 | Lofts, péniches, usines, moulins

## La nouvelle vague de l'immobilier atypique

## L'UNPI et vous

### 26 | Fiscalité

Acquisition de l'immobilier d'entreprise par le dirigeant

### 30 | Aménager

Objets connectés pour un quotidien amélioré...

### 32 | Location

Bail commercial : huit points de vigilance

### 36 | Location

L'encadrement des loyers arrive au Pays basque !

### 41 | Jurisprudence

Les dernières jurisprudences - Décryptage

### 42 | Questions réponses

Récupération de la taxe foncière sur le locataire • Changement de zonage du dispositif Pinel • Loyer de base dépassant le loyer de référence majoré

### 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, Sylvie Lenormand,  
Laurent Caillaud, Kevin Lannuzel,  
Christophe Demay, François Morabito,  
Arnaud Couvelard

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.

Propriétaires  
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs  
immobiliers

Informer  
Conseiller  
Défendre

[www.unpi13.org](http://www.unpi13.org)

Marseille - Aix-en-Provence - Toulon



@unpi13



@unpi13et83



@unpi13et83



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

Marseille (6<sup>e</sup>), 7 rue Lafon  
Aix-en-Provence, 22 rue Sallier  
Toulon, 36 rue Paul Lendrin

## ÉDITO

# Le fardeau fiscal des propriétaires ne cesse de s'alourdir



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

La situation fiscale du propriétaire immobilier va-t-elle encore s'aggraver dans les années à venir ? Une note de 2021, rédigée par l'Organisation de coopération et de développement économiques qui regroupe une trentaine de pays, dont certains de l'Europe occidentale, précise que les impôts sur les successions et les donations pourraient jouer un rôle plus important pour réduire les inégalités et améliorer les finances publiques. Cela est d'autant plus incompréhensible que de nombreux pays comme le Canada la Suède ou l'Autriche ont exonéré de droits les dons et successions entre ascendants et descendants directs et que ces droits sont très faibles en Italie ou en Allemagne. Les gouvernements qu'ils soient de gauche ou de droite ont bien conscience que la fiscalité sur l'immobilier est beaucoup trop lourde. Ils tentent de pallier cette problématique par des systèmes de défiscalisation comme le Robien, le Borloo, le Censi Bouvard et bien d'autres qui n'ont pas les effets escomptés car ils ciblent des secteurs du marché que le gouvernement juge prioritaire comme le logement neuf ou à rénover. Pour le projet de budget 2024, alors que le pouvoir d'achat de tous les citoyens baisse, les recettes fiscales, elles, sont toujours à la hausse.

Les propriétaires s'inquiètent car ils voient leurs impôts s'enlever et leurs recettes se réduire d'année en année. Particulièrement cette année où la banque Centrale Européenne a prévu une hausse des prix de plus de 5 % et une inflation qui a dépassé les 7 %.

Il serait urgent d'augmenter les crédits d'impôts pour les rénovations de logements et de prévoir dans ce cas des exonérations de taxes foncières sans en compliquer les conditions. Il arrive souvent parmi nos adhérents que des propriétaires pratiquent des loyers sous évalués pour différentes raisons personnelles. Les études de l'ADIL sur le niveau des loyers d'habitation dans les Bouches du Rhône et dans le Var, font état de loyers au m<sup>2</sup> qui sont parfois supérieurs à ceux pratiqués par les propriétaires. Si vous êtes dans ce cas, il faut savoir que vous avez toujours la possibilité de les réajuster pour les mettre au niveau des loyers pratiqués dans le voisinage lors du renouvellement des baux à leur échéance triennale. Il faut aussi savoir que si vous effectuez des travaux d'amélioration en cours de bail (par exemple si votre locataire vous le demande), vous pouvez à cette occasion réajuster les loyers sans attendre la prochaine échéance triennale. Ce sont des procédures qui sont peu pratiquées mais sur lesquelles nos services peuvent vous aider. Nous vous engageons à venir consulter nos juristes qui vous donneront la marche à suivre.

**UNPI 13** 7, Rue Lafon 13006 Marseille  
Tél. : 04 91 00 34 90 Fax : 04 91 00 34 91

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



**BCI**  
Diagnostics & Expertises

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

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



**BAIL COMMERCIAL****Une jurisprudence intéressante**

Un locataire ne peut pas suspendre le paiement de son loyer en raison d'infiltrations d'eau affectant le local loué si les infiltrations n'ont pas rendu les locaux impropres à l'usage auquel ils étaient destinés. Il s'agit de la décision prise par la Cour de cassation à propos d'un dossier dans lequel la Cour d'Appel avait pourtant donné raison au locataire (Civ. 3<sup>e</sup>, 6 juill. 2023, FS-B, n° 22-15.923). La Cour de cassation a confirmé sa jurisprudence aux termes de laquelle un locataire ne peut pas suspendre le paiement de ses loyers s'il ne démontre pas qu'il est dans l'impossibilité totale d'exercer son activité. ■

**GESTION LOCATIVE****L'alignement de la fiscalité des locations meublées sur les locations vides**

De nombreux projets ont pour objectif de pousser les propriétaires à opter pour la location de longue durée. Pour les locations meublées, l'amendement qui voulait réintégrer les amortissements déduits dans le calcul de la plus-value a été abandonné pour le moment. Cependant, un autre amendement propose la création d'un statut de l'investisseur avec l'application d'un prélèvement forfaitaire unique qui dépendrait du niveau des revenus locatifs. À ce jour, la loi de finances n'a pas encore été adoptée. Toutefois, il semble probable qu'il soit toujours intéressant pour les locations meublées saisonnières de faire classer les logements dans le cas où les revenus des locations meublées dépassent 23 000 €. En effet, les cotisations sociales sont minorées si le logement est classé meublé de tourisme. Si tel est le cas, nous vous tiendrons informé du nombre d'étoiles à avoir pour continuer de bénéficier de cet abattement. Actuellement, toutes les étoiles donnent droit à cet abattement minoré. ■

**VANDALISME****Les tags dans nos villes**

Copyright (c) 2023 Duc Huy Nguyen/Shutterstock

Copyright (c) 2023 chorche de prigo/Shutterstock

Les tags donnent une mauvaise image de nos centres-villes et contribuent à un sentiment d'insécurité pour les habitants et les touristes. Ils sont considérés comme des actes de vandalisme. Nous vous conseillons de porter plainte auprès des services de la gendarmerie ou de la police près de chez vous puis de faire une déclaration auprès de votre mairie. Vous pouvez aussi appeler votre compagnie d'assurance qui pourrait prendre en charge les frais de nettoyage. À l'exception de certains cas très particuliers, ce sont en principe les mairies qui les prennent en charge gratuitement. Si l'immeuble est en copropriété c'est au syndic qu'il incombe d'agir. Dans certaines grandes villes, comme à Lyon, les copropriétés peuvent souscrire à un abonnement proposé par la ville appelé « façade nette » qui permet de mettre à la disposition des propriétaires une entreprise de nettoyage spécialisée qui interviendrait, en règle générale, très rapidement.

À Marseille, il faut téléphoner à allô Mairie au 08 10 813 813. Lorsqu'il s'agit d'un graffiti injurieux, raciste ou obscène, l'intervention serait d'autant plus rapide. En effet, elle devrait avoir lieu dans les 3 heures qui suivent l'appel téléphonique. Toutefois, les matériaux souillés nécessitent souvent un nettoyage spécifique. La technique (l'hydrogommage ou le jet à haute pression) doit s'adapter et ne sera pas la même s'il s'agit d'une porte en bois, d'un carrelage ou d'une pierre naturelle. De plus, si le matériau concerné est délicat, il est préférable de vous informer sur la méthode à utiliser et vous rapprocher de votre compagnie d'assurance pour des informations utiles. Nous vous conseillons de bien lire les clauses de votre contrat d'assurance qui pourrait prendre en charge les frais de nettoyage, déduction faite d'une franchise, car il faut prévoir environ 50 € le m<sup>2</sup> en plus des frais de déplacement si vous préférez assurer vous-même les frais de nettoyage. ■

## FISCALITÉ

## Local vacant et exonération de taxe foncière



Copyright (c) 2017 Elizaveta Galitckaia/Shutterstock

Vous pouvez bénéficier d'une exonération de taxe foncière pour deux motifs :

- Votre bien est situé dans une commune qui a instauré une exonération de taxe foncière pour les biens économes en énergie si vous effectuez des travaux.
- Votre logement est destiné à la location et il est resté inoccupé pendant plus de 3 mois.

### 1. Effectuer des travaux pour avoir une exonération de taxe foncière

Si vous réalisez des travaux qui permettent de réduire l'empreinte écologique de votre immeuble vous pouvez bénéficier d'une exonération temporaire de taxe foncière. Pour en bénéficier, il faut que le logement ait été achevé avant 1989. Il peut s'agir de votre résidence principale ou secondaire, d'un appartement loué, prêté ou inoccupé et même d'un local à usage mixte : habitation et professionnel pour la part qui est affectée à l'habitation. Les travaux concernent l'isolation thermique, le remplacement des fenêtres, le mode de chauffage etc. La liste des travaux est prévue par le code général des impôts. Le montant des travaux doit dépasser 10 000 € sur 1 an ou 15 000 € sur 3 ans. Généralement, les communes optent pour une exonération totale mais d'autres ne l'accordent que pour 50 % des travaux.

Il faut demander à votre commune si cette exonération a bien été votée.

### 2. Local vacant depuis plus de 3 mois

Si votre logement était destiné à la location mais que vous n'avez pas trouvé de locataire (pour une raison indépendante de votre volonté) vous pourrez bénéficier de l'exonération dans certains cas. Par exemple :

- Vous devez effectuer des travaux afin de mettre votre logement aux normes pour le rendre habitable.
- Votre locataire est parti en dégradant sérieusement le logement.
- Il y a eu un sinistre.

En revanche, si vous n'avez pas cherché à le louer, vous ne pourrez pas prétendre au dégrèvement. Il faut que la vacance ait duré au moins 3 mois consécutifs. Si vous êtes dans l'un de ces cas, n'hésitez pas à prendre rendez-vous avec nos juristes qui vous aideront à rédiger un courrier. ■

## RÉNOVATION

**Votre locataire voudrait que vous effectuiez des travaux d'amélioration dans son logement.**

**Pouvez-vous augmenter son loyer à cette occasion ?**

Oui, c'est possible, dans la mesure où le locataire signe une convention avant le début des travaux. L'article 17-1-II de la loi du 6 juillet 1989 précise que vous pouvez augmenter le loyer par le biais d'un avenant au contrat qui fixera la majoration et qui s'appliquera dès la fin des travaux. Les augmentations postérieures à l'avenant se feront sur la base du nouveau prix, à la date d'anniversaire convenu dans le bail. En revanche, si votre logement est classé en F ou G sur le DPE ce ne sera pas possible. Si vous avez effectué les travaux avant de faire signer l'avenant et que le locataire refuse l'augmentation du loyer, alors, vous ne pourrez augmenter le loyer qu'à la fin d'une échéance triennale. Il faudra anticiper 6 mois avant la fin des 3 ans si le loyer est sous-évalué par rapport aux loyers pratiqués dans le voisinage. N'hésitez pas à venir consulter nos juristes qui vous expliqueront ces procédures d'augmentation des loyers en cas de travaux. Nous avons des modèles d'avenant de l'article 17-1-II que vous pouvez télécharger sur notre site Internet ou que nous pouvons vous envoyer par la poste pour ceux qui n'ont pas Internet. ■

## LOCATION

**La désinsectisation des logements**

Si votre locataire vous demande de désinsectiser le logement que vous lui louez, nous pouvons vous fournir une note rédigée à l'attention de nos adhérents. Vous en trouverez un exemplaire dans nos locaux à Marseille, 7 rue Lafon mais nous pouvons aussi vous l'envoyer par mail en écrivant à ngastaud@unpi13.org. ■





## FORMATIONS

# Nos ateliers du mois de décembre

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

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

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

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

### I/ Ateliers en présentiel à Marseille, (6<sup>e</sup>), 7 rue Lafon :

> **Lundi 18 décembre de 15h00 à 16h00**, sur le thème « *Quelles sont les clauses importantes à négocier dans vos polices d'assurance ?* » animé par notre partenaire la compagnie d'assurance **AFIGEST**. Téléphonnez tout de même quelques jours avant pour être certain que la conférence est bien maintenue au **04 91 00 31 61**

### II/ Ateliers en présentiel à Aix-en-Provence dans nos nouveaux locaux (Immeuble Le Mansard Entrée C 2<sup>e</sup> étage 1 place Martin Luther king) :

> **Mardi 12 décembre de 10h00 à 11h30**, sur le thème « *Interdire la location AIRBNB ou saisonnière en copropriété* » animé par Maître **Nathalie MARCHESSEAU**, avocate au barreau d'Aix-en-Provence. Cet atelier se déroulera sur inscription uniquement. Le nombre de personnes est limité à 8, il est donc indispensable de s'inscrire et de recevoir une confirmation pour y participer. L'accueil débutera dès 9h45.

### III/ Ateliers en présentiel à Toulon, 36 rue Paul Lendrin

Pour connaître les thèmes et les dates de ces ateliers, il faut téléphoner à Mme **RUDELLE** au **06 62 79 67 28** durant les horaires d'ouverture de nos locaux. ■

## NOUVEAU SERVICE

# Prélèvement à la source sur les revenus fonciers

**E**n 2024, les prélèvements mensuels de l'administration sur vos revenus fonciers seront calculés sur la base des revenus fonciers que vous avez encaissés en 2023. Or, si durant l'année 2024 vous avez eu des baisses dans vos revenus fonciers, il est possible de modifier votre prélèvement mensuel. Nous pouvons vous aider à faire cette modification qui vous évitera de payer des acomptes sur des revenus fonciers non perçu en 2024, en attendant la régularisation de l'administration fiscale qui n'interviendra qu'au mois de novembre 2024. Pour cela, il faut prendre rendez-vous pour réaliser une estimation de vos revenus fonciers pour 2024. Si vous êtes intéressés téléphonez au **04 91 00 31 61**, ou écrivez à [ngastaud@unpi13.org](mailto:ngastaud@unpi13.org). ■

## FORMATIONS

# Nos conférences téléphoniques sur un numéro de téléphone non surtaxé

> **Mardi 12 décembre à 18h00**, sur le thème « *Le droit de préemption urbain dans le cas de la vente d'un bien immobilier* » animé par Maître Grégoire **LADOUARI**, avocat au barreau de Marseille. Le numéro à appeler est le : **07 56 75 00 05** et le code est le numéro **72.84.54**. ■

## FORMATIONS

# Nos conférences en Visio

> **Judi 7 décembre à 18h00**, sur le thème «  *Holding Patrimoniales, SCI à l'IR ou à l'IS, quelle stratégie pour son patrimoine ?* » animée par Matthieu **ARRIGHI**, conseiller en investissements et gestion de patrimoine. Pour vous inscrire écrivez-nous à [ngastaud@unpi13.org](mailto:ngastaud@unpi13.org). Quelques jours avant la conférence, Monsieur **ARRIGHI** communiquera le lien de connexion sur votre messagerie personnelle. ■

## INFORMATION

# Version numérique Le tarif de nos imprimés

### > Journal en version numérique

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

### > Nos tarifs 2023

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

### > Tarif de nos imprimés

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

## ÉVÈNEMENT

## Copropriétés : renforcez la dynamique d'installation des bornes de recharge

Le 7 novembre 2023, l'UNPI a organisé une conférence de presse sur la thématique des bornes de recharge en copropriété, en partenariat avec l'Avere-France. Alexis Lagarde, vice-président de l'UNPI, Antoine Herteman président de l'Avere-France, Frédéric Milcent, responsable du déploiement et de la transformation pour les activités IRVE<sup>(1)</sup> chez Enedis, ainsi que Patrick Kic, président de l'Afor étaient présents.

Le parc automobile français s'électrifie et l'installation des bornes de recharge en copropriétés devient un sujet indispensable. Les intervenants se sont réunis pour faire l'état des lieux d'un processus complexe et réglementé. Avancée du projet, part du travail restante, besoins pour l'avenir... Ces points cruciaux ont été évoqués, avec des solutions à la clé.

En effet, un accompagnement est proposé par des sociétés, allant de l'installation jusqu'à la gestion des bornes, tout en bénéficiant de différentes aides financières. Le but : développer, faciliter et rendre accessible l'installation des bornes de recharge électriques.

Un temps de questions-réponses a été consacré aux journalistes présents, afin de répondre à toutes leurs interrogations. ■

1) Infrastructure de Recharge de Véhicule Électrique

De gauche à droite : Alexis Lagarde (Vice-Président de l'UNPI), Antoine Herteman (Président de l'Avere France), Frédéric Milcent (Responsable déploiement et transformation pour les activités IRVE Enedis) et Patrick Kic (Président de l'Afor).



© Photo UNPI

## ÉVÈNEMENT

## Taxes foncières : les records sont faits pour être battus, dit-on...

Le 18 octobre 2023, Sylvain Grataloup nouvellement élu a présidé la désormais traditionnelle conférence de presse de l'UNPI sur les taxes foncières. L'objectif de cette dernière est d'évaluer le plus précisément possible la hausse de la taxe foncière sur le territoire français, en particulier sur un temps long (cinq et dix ans). Les sujets suivants ont été abordés :

- Les résultats de la 17<sup>ème</sup> enquête de l'Observatoire National des Taxes Foncières.
- Un focus exclusif sur les 200 plus grandes villes de France pour 2023.
- Un focus sur la revalorisation de 7,1 % des valeurs locatives en 2023, la plus forte depuis 1986 !

L'UNPI tient à remercier les Chambres de propriétaires UNPI, les professionnels de l'immobilier, et les propriétaires de toute la France qui ont enrichi l'Observatoire national des taxes foncières par leurs observations et l'envoi de nombreux avis de taxe foncière.



© Photo UNPI

Retrouvez les résultats de l'Observatoire National des Taxes Foncières sur le site officiel de l'UNPI, [www.unpi.org](http://www.unpi.org). Les chiffres sont disponibles pour environ 35 000 communes. ■

## SALON

## L'UNPI et son Président, Sylvain Grataloup participent au Salon de la Copropriété et de l'Habitat



De gauche à droite : Alexis Thomasson (Président UNPI Paris Métropole), François Xavier Bouche-Florin (Administrateur UNPI Paris métropole), Jean-Charles Damiron (Secrétaire général UNPI Paris Métropole).

L'édiction 2023 du Salon de la Copropriété et de l'Habitat s'est tenue les 8 et 9 novembre. Plusieurs thématiques ont été abordées, notamment la réduction des charges, la rénovation énergétique ou encore la mobilité électrique. L'objectif de cet événement était de mieux appréhender les transitions et les mutations des copropriétés afin d'obtenir de vraies solutions pour répondre aux nouveaux enjeux que rencontrent les copropriétaires et pro-

fessionnels. Sylvain Grataloup, Président de l'UNPI est intervenu à la demande de Monsieur Henry Buzy-Cazaux lors de deux tables rondes dont celle sur l'inflation et la baisse du pouvoir d'achat des copropriétaires. Nous remercions Alexis Thomasson, Président de l'UNPI Paris Métropole, François Xavier Bouche-Florin, Administrateur de l'UNPI Paris métropole et Jean-Charles Damiron, Secrétaire général de l'UNPI Paris Métropole pour leur présence sur le stand. ■

## UNPI 72

## L'UNPI de la Sarthe participe au Salon de l'immobilier

Cette année encore, près de 80 professionnels se sont donnés rendez-vous lors du Salon de l'Immobilier qui se tenait du 11 au 12 novembre 2023 pour répondre aux questions d'environ 4 000 visiteurs autour des thèmes de l'achat, de la vente, de la construction ou encore du patrimoine. L'UNPI 72 a participé activement à cet événement et abordé beaucoup de questions comme la taxe foncière, le DPE et aussi les « difficultés en cas de non-paiement des loyers ». Un grand merci à notre partenaire Mme Lynda Lechat Naveau, Directrice Territoriale Sarthe Mayenne Action Logement Services, qui était sur le stand avec l'équipe UNPI 72 toute la journée de vendredi. Nous avons pu ainsi parler « VISALE » et autres services « Action Logement ». ■



Stand UNPI 72 lors du Salon de l'immobilier.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE - 30 OCTOBRE 2023

## Réaction UNPI: le ministère de la justice diligente une campagne d'affichage honteuse qui dénigre les propriétaires

C'est avec une profonde colère que l'UNPI a pris connaissance de la campagne de sensibilisation des locataires à l'égard des expulsions faite par le ministère de la Justice. Les affiches, visibles dans les couloirs de certains tribunaux de France, et sur le site internet du ministère de la justice (notamment sur la page de la cour d'appel de justice de Poitiers) invitent les locataires sous le coup d'une possible procédure d'expulsion à contacter le numéro 30 39, numéro unique national de l'accès au droit.

Le hic, c'est que le slogan « *Ma proprio veut m'expulser* » révèle un parti pris en parfaite contradiction avec l'indépendance du pouvoir judiciaire.

### La position de l'UNPI

L'UNPI tient à rappeler qu'elle continue à œuvrer, comme elle l'a toujours fait, pour que les relations entre les propriétaires bailleurs et les locataires soient apaisées et elle entend rappeler qu'elle ne peut se réjouir des expulsions que les tribunaux seraient à même d'ordonner.

Pour autant, l'UNPI considère que le ministère de la Justice, par cette campagne honteuse, participe d'une campagne de dénigrement des propriétaires bailleurs et des propriétaires en général, par la forme et le fond de son message.

Témoin des effets pervers de cette campagne de dénigrement inique, Sylvain Grataloup, Président nouvellement élu de l'UNPI, s'interroge : « *Comment est-il possible que le pouvoir exécutif continue à avoir et diffuser une image erronée et désuète du propriétaire bailleur alors même que les propriétaires ne sont aujourd'hui, ni riches ni privilégiés ?* ». Il ajoute qu'au surplus, il lui semble « *difficile de restaurer la confiance entre le gouvernement et les 37 millions de propriétaires en donnant une telle image du propriétaire* ». L'UNPI s'inquiète donc de cette forme d'ingérence du pouvoir exécutif auprès du pouvoir judiciaire mais maintient sa confiance envers les tribunaux. Dans ces conditions, l'UNPI invite le ministère de la Justice à retirer les affiches présentes dans les tribunaux ainsi que sur tous sites internet concernés. Il en va de l'image de la justice en France, conjuguée à celle des propriétaires, maillon essentiel, rappelons-le, de la lutte contre la crise actuelle du logement.

### À propos de l'UNPI

L'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI) est une fédération nationale présidée par Sylvain Grataloup. Elle a pour mission de représenter et de défendre les propriétaires immobiliers privés auprès des pouvoirs publics. Elle ouvre également pour la promotion du droit de propriété. L'UNPI est présente sur tout le territoire grâce à son réseau de chambres syndicales de propriétaires locales. ■



## TAXES FONCIÈRES

18 octobre 2023 ▶ National

Capital

## « Taxe foncière : voici le taux global des impôts locaux dans votre ville »

La taxe foncière a progressé de près de 10% en moyenne dans les 200 villes les plus peuplées de France en 2023, dénonce l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) dans son rapport annuel sur les impôts fonciers.

« Dans les 200 villes les plus peuplées de France, la taxe foncière a augmenté en moyenne de 9,3% en 2023 » Une flambée de la pression fiscale dénoncée par l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) à l'occasion de la publication, ce mercredi 18 octobre, de son Observatoire national des taxes foncières sur les propriétés bâties. « C'est tout bonnement deux fois plus qu'entre 2021 et 2022 (où) la hausse était de 4,7%. C'est sans commune mesure avec la hausse entre 2020 et 2021 (qui) était de 1,3% en moyenne dans les mêmes 200 villes », détaille l'association de défense des propriétaires. (...)

### Les grandes villes les plus chères

Dans son observatoire national des taxes foncières, l'UNPI a travaillé plus spécifiquement sur le cas des 200 villes les plus peuplées du pays (au-delà de 40 000 habitants). L'association a notamment calculé le taux global de l'impôt foncier qui pèse sur les propriétaires dans ces communes. Un chiffre obtenu en additionnant le taux de taxe foncière, celui de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), mais aussi ceux de l'ensemble des taxes annexes, à l'instar de la taxe Gemapi destinée à l'entretien des cours d'eau, ou encore des taxes spéciales d'équipement (TSE) qui permettent aux collectivités de financer leurs investissements fonciers. Grâce aux chiffres de l'UNPI, Capital vous propose de découvrir le taux global d'impôt foncier (taxe foncière + TEOM + taxes annexes) appliqué dans les 200 villes les plus peuplées de France. ■

## TAXES FONCIÈRES

18 octobre 2023 ▶ Régional

LE DAUPHINÉ  
libéré

## Taxe foncière : Grenoble au sommet français...

L'Union nationale des propriétaires immobiliers a publié ce mercredi les statistiques nationales et comparatives de la taxe foncière. En augmentant de manière vertigineuse son taux communal, conjugué à la hausse des bases de l'État, Grenoble décroche une première place que personne n'enviera sans doute à la capitale des Alpes.



Copyright © 2013 colores/Shutterstock

Plus haut, plus vite, plus fort. La maxime de l'olympisme sied certes bien au teint alpin. Mais il est des classements dont les habitants se passeraient bien. Ceux qui concernent la taxe foncière et que révèle l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) permettent surtout de comparer la capitale des Alpes avec les autres grandes villes de France. (...)

### L'UNPI plaide pour « le blocage de la taxe foncière car rien ne dit qu'elle n'augmentera pas l'an prochain à Grenoble »

Mais il y a encore mieux, ou pire, c'est selon. Au classement général des 50 plus grandes villes, la ville dirigée par Éric Piolle devient celle dont les taux de taxe foncière sont les plus élevés selon les statistiques de l'UNPI. Elle n'était « que » quatrième en 2022. Président de l'UNPI 38, Jérôme Aubretton formule donc plusieurs remarques et propositions : « Quand on a une hausse de 30 %, c'est normalement pour financer un grand projet politique, mais je n'en vois pas, sauf à lancer la rénovation énergétique des bâtiments. Et là... ce ne serait pas assez ! » La Ville a toutefois argué, non sans irriter les oppositions, que la hausse permettrait également de financer « un bouclier social et climatique ». Jérôme Aubretton demande pour sa part « le blocage de la taxe foncière car rien ne nous dit que, l'an prochain, elle n'augmentera pas de nouveau ». ■

# Tri des biodéchets Obligatoire dès 2024

**EXAMEN** — Désormais une grande partie des déchets ménagers et de jardin devront être déposés dans des conteneurs dédiés. Objectif : réduire de 30 % les ordures ménagères pour limiter le bilan carbone. En maison individuelle ou en appartement, les solutions existent pour trier et éventuellement faire son propre compost. **Par Sylvie Lenormand**

**À** partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024, chaque foyer sera tenu de participer activement à la gestion des biodéchets rendant leur tri obligatoire à la source d'où la généralisation du compostage. Concrètement, chaque ménage devra donc disposer d'un bac dédié aux matières organiques comme les épluchures, les restes de repas, les produits périmés sans leur emballage... ou les feuilles mortes et fleurs fanées. Mais comment répondre à cette obligation y compris en appartement ? Il est évidemment plus simple d'installer un bac à compost si l'on dispose d'un bout de terrain, d'une cour ou d'un jardin, d'autant que les collectivités territoriales facilitent l'obtention de ces bacs, certaines allant même jusqu'à en fournir gratuitement.

## S'organiser en maison individuelle

Deux techniques de compostage sont possibles quand on dispose d'un peu de terrain autour de la maison : en tas ou en bac. Ainsi, après avoir disposé un lit de branchages à même le sol, pour assurer un bon drainage, vous pouvez regrouper vos déchets organiques en tas que coloniseront vite les vers de terre et autres lombrics. Cependant pour maintenir de bonnes relations avec vos voisins, il est préférable de ne pas placer ce tas (pas très visuel) en limite de propriété. Le plus gros inconvénient avec cette solution c'est aussi que les animaux domestiques (chats et chiens), rongeurs, renards, fouines ou sangliers peuvent facilement accéder au compost et l'étaler. Plus sûr et plus discret, le bac à compost ou composteur de jardin, en bois ou en PVC (en polypropylène de préférence) est à choisir en fonction de la place disponible (il en existe de 300 à 1 000 litres) et de la quantité de compost que vous voulez obtenir. Le bac est percé de trous d'aération pour préserver un taux d'humidité optimal et équipé d'un couvercle et d'un tiroir dans la partie basse pour récupérer le compost. Pour les modèles en bois, il est préférable de privi-



**Lombricomposteur d'appartement.** En plastique polypropylène recyclé et recyclable, fabriqué en Occitanie, il comprend 3 plateaux de travail, un bac collecteur, un matelas d'humidification et est livré avec ou sans vers.



**Le composteur de cuisine Bokashi d'Hozelock** permet d'obtenir un engrais liquide en à peine 5 jours et du compost pour les plantes en 15 à 20 jours, le tout sans odeur.



**Le lombricomposteur WORMBox® est adapté à une utilisation intérieure. Il peut en même temps servir d'assise ou de jardinière. Son socle à roulettes est prévu pour résister à une charge de 100 kg.**



légier les bacs traités autoclave ou les essences de bois affichant une classe de résistance 3 qui résistent mieux aux intempéries. Certains composteurs en bois sont équipés d'un couvercle en acier assez lourd qui évite aux animaux nocturnes de se servir !

## Faire son compost en appartement

Si vous habitez une maison de ville sans terrain ou un appartement avec balcon, outre un tri des biodéchets dans des poubelles appropriées, vous pouvez



Les bacs à compost en bois avec un couvercle en acier évitent la visite des animaux nocturnes.

© Photo Hozelock

© Photo Gamm vert

**Le composteur rotatif facilite le brassage des déchets sans avoir recours à une fourche. Grâce à son réservoir « Click & Spray », le composteur peut être directement relié au tuyau d'arrosage pour arroser et fertiliser la terre très facilement.**

faire votre propre compost grâce au lombricomposteur. Celui-ci se compose de bacs opaques munis de trous intérieurs au travers desquels passent les vers introduits pour digérer les déchets et les transformer. Pas d'inquiétude, les bacs sont totalement étanches vers l'extérieur de manière à éviter que les vers ne s'échappent du récipient ! Les modèles sont généralement vendus sous forme de kits (avec bas, litières, vers). Il existe également des composteurs rotatifs entièrement scellés qui permettent de mélanger efficacement les déchets pour augmenter la vitesse de production du compost. Plus lourds et plus encombrants, ils sont à réserver aux balcons ou aux terrasses par exemple. Une autre solution consiste à investir dans une poubelle à compost qui sert de récipient transitoire pour conserver ses déchets organiques en attendant de les porter vers un bac à compost collectif.

### Quid de la copropriété ?

L'installation de bacs de stockage ou d'un système de compostage collectif pour l'ensemble d'une copropriété doit faire l'objet d'un vote en assemblée générale, tout simplement parce qu'elle concerne les parties communes. Le vote permet notamment de définir des règles : emplacement, conditions d'usage... Certaines copropriétés (comme certaines communes) ont anticipé l'obligation en installant des conteneurs dédiés aux biodéchets. Ce peut être l'occasion d'imaginer la création d'un potager collectif dans lequel vous pourrez utiliser le compost ! C'est aussi un bon moyen de créer du lien entre les résidents. Quelle que soit la décision de la copropriété, il appartient de toutes façons aux communes d'installer un composteur municipal accessible à tous (parfois au pied des immeubles ou dans les jardins publics dans les villes) et d'organiser leur collecte. ■

### BON À SAVOIR

#### Comment ça fonctionne ?

La décomposition des déchets organiques ou biodéchets se déroule en deux phases successives. Dans un premier temps, les résidus se dégradent par l'action des bactéries et la présence d'oxygène qui font augmenter la température au sein du compost (50 à 70 °C). La maturation par humidification, pouvant s'étaler sur plusieurs mois, transforme ensuite le compost frais en compost mûr. C'est à ce moment-là que la biomasse microbienne augmente et que les lombrics arrivent. À l'issue de cette phase, l'utilisation du compost est enfin possible !

### PRATIQUE

#### À mettre ou ne pas mettre

- Oui aux épluchures de légumes, au marc de café, aux sachets de thé, au pain, aux restes alimentaires, aux coquilles d'œuf, aux déchets de jardin (fleurs fanées, tontes de gazon, feuilles mortes...), aux mouchoirs en papier, aux journaux, aux cendres et aux sciures de bois. Bon à savoir : Plus les déchets sont fragmentés, plus vite ils se décomposent !
- Non aux peaux d'agrumes, aux pelures d'oignon, aux tissus synthétiques, au charbon de bois, au bois de menuiserie, aux mégots de cigarette, à la terre, au sable, à la litière pour animaux, aux métaux, au verre.

**Lofts, péniches,  
usines, moulins**

# **La nouvelle vague de l'immobilier atypique**



**PERSPECTIVES** — Voici probablement un reflet des nouveaux modes de vie apparus à la suite de la crise du Covid-19, l'immobilier dit « *atypique* » garde le vent en poupe sur un marché globalement morose. S'installer sur une péniche, réhabiliter une ancienne église ou revisiter un atelier d'artiste devient chose courante pour des acheteurs à la recherche d'un quotidien différent, pour un budget qui n'est pas forcément astronomique. **Par Laurent Caillaud**



« Alors que le marché de l'immobilier subit de plein fouet une violente crise, le marché de l'atypique semble résister », annonçait *Le Parisien* le 14 juillet 2023. Les péniches, les anciennes

écoles, les églises désaffectées et les bâtiments industriels en attente d'une nouvelle vie offrent en effet aux acheteurs la possibilité d'emménager dans de vastes volumes pour un budget réduit. Quitte à supporter quelques désagréments au quotidien. C'est le cas des péniches, qui attirent de plus en plus de citadins en quête d'un mode de vie différent, au bord de l'eau, dans un cadre original tourné vers la nature. Et tant pis pour les semaines de crue. Les anciennes écoles ou casernes et les églises désaffectées proposent quant à elles un potentiel de rénovation et de transformation dont l'unique limite est l'imagination de leurs nouveaux propriétaires ! Le phénomène n'est pas nouveau ; depuis des décennies les lofts font le bonheur d'acheteurs à la recherche d'un immobilier atypique, à la fois industriel et artistique. Mais à l'aune des années Covid-19, le marché des biens hors normes semble avoir gagné un nouvel élan tant il résonne comme une promesse d'ouverture, de caractère et d'espace, en phase avec les nouveaux usages mélangeant personnel et professionnel.

L'aventure présente cependant des défis spécifiques, notamment en ce qui concerne la réglementation et la rénovation de ces biens particuliers. Les péniches, par exemple, nécessitent une expertise spécifique en matière de navigation et d'entretien, tandis que les églises et les écoles peuvent être soumises à de sévères contraintes architecturales et patrimoniales. Qu'en est-il côté prix par rapport à un logement classique ? Difficile de fixer une règle, tout dépendra du type de bien, de son emplacement et de son état. Ce qui ne transforme pas pour autant ce marché en jungle immobilière, les agences spécialisées ayant aujourd'hui pignon sur rue et sur Internet, avec des positionnements et des savoir-faire généralement indiqués dans leur nom ou leur marque.

### Quand l'immobilier n'est pas qu'une question d'argent

Dans l'univers de l'immobilier atypique, Patrice Besse est considéré comme une référence. Sa spécialité, les biens à valeur historique et patrimoniale. Il nous reçoit au Café Singuliers <sup>(1)</sup>, le bistrot de quartier à la fois espace de coworking et bibliothèque qu'il a ouvert contre son agence immobilière du XI<sup>e</sup> arrondissement parisien. « *Cet endroit fut autrefois un atelier d'ébénisterie puis servit de réserve pour un antiquaire avant d'être abandonné pendant une vingtaine d'années. Nous avons envie de lui redonner vie en le détournant, en partant du principe que plus personne aujourd'hui ne pousse la porte d'une agence immobilière classique.* » Avec en son centre un poêle d'église jouxtant le comptoir,



© Photo DR

**ÉGLISES** — « *Lorsque l'on vend une église appartenant à un évêché, elle est désacralisée et n'a plus de valeur culturelle. Les pratiquants le savent bien !* » Patrice Besse, directeur de l'agence Patrice Besse.

le Café Singuliers n'a mis que quelques semaines à devenir l'un des points de ralliement des habitants du quartier Faidherbe. Pourquoi avoir choisi d'ouvrir un restaurant lorsqu'à l'origine on est un pur agent immobilier ? « *Pour pouvoir y boire le meilleur ristretto de Paris ! plaisante Patrice Besse. Plus sérieusement, l'idée était de proposer un univers qui ressemble à notre offre immobilière, c'est-à-dire un espace tourné vers le patrimoine, la culture et l'art de vivre en cassant les codes de la profession.* » Les années 80 et 90 ont été celles de la croissance effrénée d'un secteur assez nouveau en France, l'immobilier qualifié de prestige. « *Il nous a alors paru intéressant d'aborder ce segment sous l'angle du patrimoine, raconte cet amoureux de la vieille pierre, en proposant autant des châteaux que des pigeonniers ou des moulins à eau. En clair, à nos yeux, l'immobilier n'est pas qu'une question d'argent.* » Caractériser ou définir ce qui donne à un bien son caractère atypique est évidemment subjectif. Un château est par nature un bien atypique et pourtant, quoi de plus classique ? Selon Patrice Besse, un bien atypique, ou hors normes, est tout simplement un endroit qui à l'origine n'a pas été créé pour être habité et qui pourtant le deviendra. Les exemples sont légion : moulins à vent, usines, ruines a priori inhabitables, casernes, tribunaux, écoles et autres églises.

**ÉVOLUTION****Des espaces répondant aux nouveaux usages****Quel est le critère qui classe un bien comme hors du commun ou extraordinaire ?**

Olivier Thonon, directeur de l'agence Architectures' Paris<sup>(2)</sup> : C'est un mélange de critères objectifs et subjectifs comme la vue, l'emplacement, les volumes, le plan ou l'origine du bien. En résumé, c'est ce qui le rend unique. C'est d'ailleurs l'une des premières motivations de nos clients acheteurs, l'envie de vivre, d'habiter ou de travailler dans un bien qui ne soit pas duplicable, qui soit autre chose qu'un simple toit au-dessus de leur tête.

**Dans Paris, de tels biens sont-ils réservés à une clientèle fortunée ?**

Absolument pas. Notre offre commence avec des studios réinventés par des architectes, parfois vendus meublés et proposés autour de 300 000 ou 400 000 euros. Des prix certes élevés mais s'inscrivant dans la moyenne parisienne.

**Acheter une église, le meilleur moyen de la sauver**

Les biens atypiques sont souvent une solution pour les petits budgets (à partir d'un euro symbolique) mais comme toujours en matière d'immobilier, tout est question d'emplacement. Il va de soi qu'un corps de ferme ou un moulin à réhabiliter en pleine campagne dans une région rurale n'aura pas la même valeur qu'un bien similaire situé dans une zone touristique ou à proximité d'une grande ville. Tout dépend des frais qu'il faudra prévoir pour les rendre habitables. En ayant en tête que le montant des travaux ne sera pas forcément couvert le jour d'une éventuelle revente. Il s'agit donc bien souvent d'une question de plaisir ou de passion plus que de raison. La première précaution est de contrôler l'environnement du bien en question. Si l'on va s'installer à la campagne, c'est pour bénéficier d'air pur et de quiétude. Il serait dommage

**Existe-t-il encore dans Paris des ateliers d'artisans ou d'artistes oubliés en fond de cours ?**

Dans Paris intra-muros et même en première couronne, les ateliers de serrurier ou de forgeron ont déjà tous été réhabilités ou transformés. Ils ont même généralement déjà changé de main à plusieurs reprises. Le cas des ateliers d'artistes est différent. Il en reste encore quelques-uns dans leur jus, comme celui que nous proposons en ce moment dans le XVII<sup>e</sup> arrondissement et qui n'a pas été mis sur le marché depuis plus de 50 ans.

**Les lofts, qui étaient considéré comme le Graal à la fin du siècle dernier, ont-ils encore des amateurs en 2023 ?**

Bien sûr, car ils étaient prédestinés au télétravail. Avec leurs grands volumes modulables hérités de leur origine industrielle, les lofts sont aujourd'hui d'une modernité absolue. Nos clients n'ont pas attendu le COVID-19 pour travailler de chez eux ! Ils sont nombreux à voir une certaine poésie urbaine dans le fait d'habiter un loft. Ils n'ont pas la même voiture que tout le monde, ils n'ont pas le même bureau que tout le monde... Leur art de vivre est fait de singularité, d'où la nécessité de leur proposer des biens à leur image.



© Photo DR

**LOFTS — « Dans Paris intra-muros, les ateliers de serrurier ou de forgeron ont déjà tous été réhabilités ou transformés. Ils ont même généralement déjà changé de main à plusieurs reprises. » Olivier Thonon, directeur de l'agence Architectures' Paris.**

d'investir dans la réhabilitation d'un bâtiment pour voir quelques mois plus tard fleurir des éoliennes ou des hangars agricoles devant sa porte. Le bonheur ultime étant l'espace, il faut avant tout s'assurer que l'on n'aura pas de mauvaises surprises de ce côté-là. « Il s'agit ensuite de bien s'entourer avant de se lancer. Mais cette deuxième règle est valable pour n'importe quel projet immobilier », ajoute Patrice Besse. Dans le registre des biens atypiques, l'agence qui porte son nom est régulièrement chargée de la vente d'églises. De telles transactions sont-elles choquantes ? « Au contraire, on les sauve de la destruction en les vendant. Quand une église arrive à nous, c'est que tout a été essayé et que plus personne n'en veut. J'ajoute que lorsque l'on vend une église appartenant à un évêché, elle est désacralisée et n'a plus de valeur culturelle. Les pratiquants le savent bien ; ceux qui s'en indignent sont ceux qui n'en franchissent jamais les portes ! » ■

1) Café Singuliers, 2, rue Titon, 75011 Paris / Patrice-Besse.com.  
2) Architectures', 21 rue Greneta, 75002 Paris, Architectures-immobilier.com.

# S'installer sur une péniche aux portes de Paris

**FIL DE L'EAU** — En cette fin d'octobre 2023, Sophie G. vient tout juste d'emménager dans sa péniche, après un an de travaux. Aux portes de Paris, dans le département des Hauts-de-Seine, elle a conçu l'aménagement de ce bateau long de 18 mètres grâce aux quatre années d'expérience qu'elle avait déjà vécue en tant que locataire d'une autre péniche, située sur la rive opposée de la Seine. C'est donc une experte de la vie fluviale qui nous accueille à son bord. **Par Laurent Caillaud**

## **Sophie, comment en êtes-vous venue à vivre sur l'eau ?**

**Sophie G.** : Par hasard, en cherchant à me rapprocher de mon lieu de travail dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement, alors que j'habitais une commune du Val-d'Oise. Un ami m'a alors parlé d'une péniche proposée à la location, qui avait l'avantage de proposer trois chambres, ce qui était un impératif car j'ai deux enfants, ainsi qu'une terrasse. Le loyer était raisonnable, je ne prenais pas grand risque à tenter l'aventure. Nous y avons vécu quatre ans ; les aléas de la vie ont fait que j'ai dû par la suite me réinstaller dans un appartement et je n'ai alors eu qu'une idée en tête, acheter ma propre péniche.

**« Habiter sur une péniche, c'est un art de vivre aux portes de Paris, avec de l'espace et de la verdure, ce qu'aucun appartement ne saurait apporter »**

## **Comment avez-vous déniché celle-ci ? Dans quel état était-elle ?**

Je savais exactement ce que je voulais, un bateau disposant d'au moins trois chambres ainsi que d'une pièce extérieure ou une terrasse donnant de plain-pied sur la pièce de vie. Car d'expérience, les différences de niveaux et les escaliers peuvent rapidement compliquer le quotidien sur une péniche. J'ai fait appel à une agence spécialisée, MyPeniche.fr, qui proposait à la vente ce bateau. En l'occurrence un ancien atelier de luthier, non habitable en l'état. J'ai vite compris son potentiel, mais il m'a fallu vérifier auprès des chantiers navals compétents que les travaux étaient envisageables et obtenir des devis. J'ai ensuite pu négocier le prix du bateau en fonction du coût des travaux.

## **Quelle enveloppe budgétaire faut-il compter pour acheter une péniche ?**

Environ 60 % du prix d'un appartement d'une superficie équivalente dans le même quartier. Tout dépend bien sûr des éventuels travaux à réaliser. Me concernant, ceux-ci ont duré neuf mois pour un budget correspondant à la moitié du prix d'achat du bateau.

## **Que vous apporte le fait d'habiter sur l'eau ?**

C'est un art de vivre aux portes de Paris, avec de l'espace et de la verdure, ce qu'aucun appartement ne saurait nous apporter. Ce ne sont pas des voitures que nous voyons passer devant nos fenêtres mais des kayaks et des canards ! Cela vaut bien de supporter quelques désagréments...

## **Justement, quelles sont les contraintes avec lesquelles il faut composer ?**

À l'image d'une vieille maison, il faut être bricoleur pour vivre sur une péniche. Il y a toujours quelque chose à réparer. Le fait de vivre sur l'eau impose d'accepter les caprices du fleuve, notamment lors des crues. Être dans l'incapacité d'entrer ou sortir normalement de chez soi pendant plusieurs jours demande une certaine philosophie ! Le bon côté des choses et que la solidarité est totale entre voisins. Par ailleurs, selon les emplacements, il sera plus ou moins facile de se garer, de jeter ses poubelles ou d'installer sa boîte aux lettres. Mais cela fait partie du jeu.

## **Côté, aménagement intérieur et extérieur, est-on libre de faire ce que l'on veut lorsque l'on achète une péniche ?**

Globalement oui, car une péniche n'est pas un bien immobilier. Si vous voulez peindre votre bateau en rose ou en jaune fluo, rien ne vous en empêche ! Nous concernant, la seule contrainte concernait la hauteur globale du bateau, qui devait pouvoir passer sous le pont en amont. Et l'interdiction d'augmenter la longueur et la largeur du bateau, qui détermine celle de l'emplacement. En fait, la seule règle réel-



© Photo DR



© Photo DR



© Photo DR

lement contraignante est l'équilibrage du poids du bateau, qui ne doit pencher ni sur le côté ni vers l'avant ou l'arrière. Cela paraît simple mais lorsque vous installez une cuisine et une salle de bain sur la gauche du bateau, vous devez le lester à droite pour compenser. Le reste relève du bon sens et des capacités financières de son propriétaire, notamment en termes d'isolation thermique.

#### **Le raccordement à l'eau et l'électricité est-il chose facile ?**

Tout dépend de l'emplacement. Ici, aux portes de

Paris, nous raccorder à l'électricité fut assez simple. Pour l'eau aussi, mais ce n'était pas le cas lorsque nous habitions de l'autre côté de la Seine. La péniche que je louais était en effet équipée de sa propre station d'épuration d'eau ! Certains aspects pratiques de la vie quotidienne prennent une autre envergure sur un bateau, il me faudra ainsi être patiente avant de disposer d'Internet à haut débit...

#### **Quelles sont les précautions à prendre si l'on veut tenter l'aventure ?**

Surtout, ne pas se précipiter. Il faut rencontrer un maximum de personnes qui vivent déjà sur des péniches, aller consulter les différentes agences spécialisées dans ce type de transaction, voir des architectes, consulter les services municipaux et fluviaux de la ville concernée... Et s'entourer des conseils d'un avocat spécialisé dans les bateaux, qui sera un guide, autant pour la phase de transaction que pour piloter les différentes expertises.

#### **Comment se passe la vente, doit-elle se faire via un notaire ?**

Non, une péniche étant un bien mobilier, elle se vend comme une voiture. On peut ainsi envisager, même si cela est déconseillé, de la vendre de gré à gré entre particuliers. L'idéal est de faire appel à un avocat spécialisé, ce qui est le meilleur moyen de se prémunir contre toute déconvenue.

#### **La question de l'emplacement semble clé sur le plan administratif...**

Oui car, qu'il s'agisse d'un bateau appelé à naviguer ou d'une maison flottante statique, il faudra bénéficier d'une convention d'occupation temporaire de l'espace public, ou COT, c'est-à-dire une place de port officielle. Ce qui est beaucoup plus facile à la campagne qu'en ville, naturellement. De même, le montant de la redevance mensuelle est à prendre en compte. Là encore, il dépend de la taille du bateau et de l'emplacement exact. Dans Paris et en proche banlieue, cela va d'environ 200 à 1600 euros par mois. Il va de soi qu'un emplacement avec vue sur la Tour Eiffel ou Notre-Dame pour une péniche de 38 mètres de long se monnaie au prix fort... à condition d'en trouver un ! C'est pourquoi je conseille aux nouveaux arrivants de commencer par un petit bateau sur deux étages plutôt qu'un grand bateau sur un étage. La maintenance en sera plus simple et moins coûteuse.

#### **Est-il vrai qu'il faut régulièrement entretenir la coque ?**

Oui, c'est une obligation légale tous les 10 ans, mais cela est relativement rapide et ne coûte que quelques milliers d'euros s'il ne s'agit que d'une opération d'entretien. Si l'on raisonne en enveloppe globale, vivre sur une péniche ne coûte pas plus cher que vivre sur un appartement avec le bonheur incomparable habiter sur l'eau, en pleine nature, même en ville. ■

# Pour Charlotte et William, c'est la vie de cathédrale!

**RÉSURRECTION** — A Neuvy-Deux-Clochers (Cher), dans un vallon à la limite des vignobles du Sancerrois et de Menetou-Salon, dans la zone d'appellation contrôlée Crottin de Chavignol, se dresse une "cathédrale" unique en son genre. Une œuvre monumentale d'art brut due au sculpteur Jean Linard (1931-2010), qui entre 1983 et 2009 édifia cette cathédrale œcuménique où se côtoient toutes les religions. Un ensemble d'objets de récupération, de sublimes mosaïques, de verre et d'émail qui évoque instantanément le Palais Idéal du Facteur Cheval. Inscrit aux Monuments historiques depuis 2012, le site était quasiment à l'abandon lorsqu'en 2020 un couple de chefs pâtisseries s'étant rencontrés à Paris chez Christophe Michalak entreprit de lui redonner sa splendeur passée. A 27 et 32 ans, William Rouger et Charlotte Collet, qui viennent d'avoir un enfant, ont décidé de faire revivre la Cathédrale de Jean Linard! **Par Laurent Caillaud**

## Charlotte, comment vous est venue l'idée d'acquérir la cathédrale de Jean Linard?

**Charlotte Collet:** Mes parents habitent à 15 kilomètres de Neuvy-Deux-Clochers. Lorsque j'étais enfant, j'adorais visiter la Cathédrale. Je me souviens très bien de Jean Linard et de la passion qu'il aimait transmettre à ses interlocuteurs. La dernière fois que j'y étais venue c'était en 2018, les lieux étaient alors gérés par une association qui n'a hélas pas réussi à trouver sa vitesse de croisière. En septembre 2020, alors que je faisais découvrir la région à William, nous avons vu un panneau à vendre ainsi qu'un numéro de téléphone, celui de Nelly Parisot, qui travaille avec Patrice Besse. Cela nous est alors apparu comme une évidence, nous allions acheter la Cathédrale de Jean Linard! Nous ignorions alors que cet acte d'achat prendrait près de deux ans...

## Pourquoi un tel délai?

Nous avons déposé une offre dans la foulée de notre première visite, en octobre 2020, puis signé le compromis en mars 2021. Mais le dossier fut difficile à monter et ce n'est qu'en juin 2022 que nous avons signé définitivement, pour une ouverture au public quelques semaines plus tard.

## Quelles furent les difficultés rencontrées?

Le principal problème a été de réunir le financement. Car les banquiers ne croyaient pas à la valeur de revente du site, celui-ci étant proposé à la vente depuis plus de 10 ans. Et étant par ailleurs Monument historique, ce qui a le don de refroidir les banquiers, qui y voient à juste titre une source de complications à venir.



Il a fallu le soutien inconditionnel de nos parents et toute notre force de conviction pour que les héritiers de Jean Linard acceptent de nous vendre la Cathédrale!

## William et vous avez-vous douté?

À aucun moment. Nous avons dès le début réalisé le potentiel de développement des lieux... ainsi que l'ampleur des dégâts. Nous avons d'ailleurs, en accord avec la famille de Jean Linard, commencé à entretenir l'extérieur avant même d'être officiellement propriétaires.



© Photo DR

© Photo DR

© Photo DR

### Dans quel état la cathédrale était-elle lorsque vous en avez pris possession ?

Si l'on veut rester positif, disons qu'il y avait un toit pour nous permettre de nous loger ! Pour le reste, il nous a fallu être à la fois élagueurs, jardiniers, maçons, couvreurs, plombiers et électriciens, sans oublier la partie administrative de l'aventure, qui s'est avérée particulièrement lourde.

### Qu'en était-il sur le plan artistique ?

De nombreuses mosaïques avaient besoin d'être restaurées, voilà encore une technique qu'il nous a fallu apprendre... William est par ailleurs en train de s'initier à la poterie, sur le tour de Jean Linard qu'il a réussi à remettre en marche. En parallèle, il nous a fallu mener une recherche documentaire en profondeur sur la vie et l'œuvre de Jean Linard pour écrire la visite guidée. Lorsque sa fille est venue et nous a confié qu'elle avait grâce à nous appris plusieurs détails sur son père, nous avons compris que notre pari était réussi...

### Quel bilan dressez-vous de l'année 2023 sur le plan des visites ?

En étant ouverts de Pâques à la Toussaint, nous

avons franchi la barre symbolique des 10 000 visiteurs, ce qui était pour nous une immense satisfaction. En parallèle, la programmation culturelle de concerts, lectures ou pièces de théâtre a rencontré un certain succès, nous allons d'ailleurs profiter de l'hiver pour affiner celle de la saison 2024.

### Et qu'en est-il de l'offre de restauration, ce qui est votre métier d'origine ?

Nous avons ouvert l'été dernier sur la terrasse une offre de petite restauration, réalisée avec les moyens du bord. Mais notre objectif est depuis le début d'installer un véritable laboratoire professionnel. Et de créer un restaurant ouvert au public avec un moment salon de thé durant l'après-midi. Pour cela, nous avons lancé une campagne de financement participatif sur KisskissBankBank, soutenue par l'agence Tourisme et Territoire du Cher. Soit un projet d'environ 150 000 €, ce qui est assez ambitieux. Mais face à la magie d'un tel lieu, l'ambition n'est pas ce qui nous manque.

### Quel effet cela fait-il de vivre dans une cathédrale ?

Nous habitons en effet dans une cathédrale mais avant tout, nous habitons un lieu unique en son genre ! ■

**La Cathédrale de Jean Linard, 18250 Neuvy-Deux-Clochers, Lacathedraledelinard.fr.**

# Quand le financement devient lui aussi atypique

**PARTICULARITÉ** — Cécile Roquelaure, directrice des études d'Empruntis, nous apporte son expertise sur les difficultés à financer un projet atypique. **Par Laurent Caillaud**

## La question de l'emprunt revêt-elle une dimension particulière lorsqu'il s'agit d'un bien atypique ?

**Cécile Roquelaure:** Il me paraît important de clairement différencier les biens atypiques que sont par exemple les églises, les écoles ou les prisons désaffectées, des biens spécifiques, comme un appartement doté d'un rooftop ou une maison avec un accès direct à une rivière. Seuls les premiers auront un caractère réellement différenciant lors de la recherche de financement. De même, un bien déjà réhabilité par ses précédents propriétaires, comme un ancien atelier d'artiste, n'entre plus dans la catégorie des biens atypiques. Tout au plus est-il original.

## Quel est l'impact sur la recherche de financement ?

Qui dit bien atypique dit financement atypique. Monter un dossier de financement pour un appartement classique est déjà en soi une opération souvent compliquée. Lorsqu'il s'agit d'un achat hors normes, les banques auront naturellement tendance à se montrer très frileuses. Le projet est-il viable, les candidats à l'achat ont-ils les reins assez solides pour le mener à terme, notamment sur le plan administratif, qui peut se montrer très lourd ? Une réhabilitation peut en effet se heurter à de nombreux écueils, notamment s'il s'agit d'un bien ou d'un site classé. Le montant des travaux a-t-il été correctement estimé ? Les candidats devront se montrer très convaincants, surtout s'il s'agit d'un projet à visée professionnelle,

avec l'aléa de la rentabilité. J'ajoute qu'acheter un bien atypique pour en faire une résidence secondaire prendra des allures de mission impossible aux yeux des banques si le dossier ne présente pas de garanties ultra solides.

## Quelle démarche les candidats à l'emprunt doivent-ils adopter s'agissant d'un achat atypique ?

Il leur faudra monter un dossier encore plus solide que d'habitude, sachant que les deux tiers des banques refuseront tout net de s'y intéresser. Mon conseil est de consulter au moins deux banques nationales et deux banques mutualistes. D'où l'intérêt de faire appel à un courtier, qui dispose de conseillers aptes à mener à bien une telle demande, dans l'intérêt des emprunteurs.

## Existe-t-il des banques spécialistes de ce genre de bien ?

Sur le plan national, non. Les candidats à l'emprunt doivent avoir en tête que les banques ne raisonnent forcément pas de la même manière région par région. Chaque banque dispose de ses propres ressources et irrigue sa région de manière différente, en se montrant plus ou moins volontariste sur le soutien aux implantations locales, fussent-elles atypiques. Là encore, c'est le rôle du courtier que de guider les acheteurs afin de donner à leur dossier à maximum de chance de succès. ■



© Photo DR

**FRILOSITÉ** — « *Qui dit bien atypique dit financement atypique. Lorsqu'il s'agit d'un achat hors normes, les banques auront naturellement tendance à se montrer très frileuses.* »  
**Cécile Roquelaure, directrice des études d'Empruntis.**

## SPÉCIFICITÉS

### Assurance, la nécessité du sur-mesure

Les biens atypiques nécessitent le plus souvent une assurance sur mesure. D'abord en raison de leur nature unique, source de risques potentiellement plus élevés, notamment en matière de vol et d'incendie. Ensuite parce que l'estimation de leur valeur demande une expertise spécifique. Cela ne signifie pas forcément que les primes seront plus élevées que pour un bien classique. En revanche, attention, les assureurs généralistes se montreront globalement frileux devant de tels dossiers, surtout

s'il s'agit d'un bien en cours de réhabilitation, de ce fait soumis à des aléas supplémentaires.

Il est donc essentiel pour les propriétaires de s'adresser à des assureurs spécialisés, qui comprennent les spécificités de ces biens et seront à même de leur offrir une couverture adéquate. Pour un loft ou un atelier d'artiste reconvertis en logement, un contrat multirisque habitation classique fera probablement l'affaire. Il en va autrement d'une péniche, d'un ancien bunker ou d'un logement troglodyte ! Trouver la compagnie d'assurance ou le courtier apte à traiter le dossier demandera de frapper à de nombreuses portes, un point à évoquer avec le vendeur ou l'agent immobilier en amont de l'acte d'achat.



SELECTION

**Quelques biens atypiques**

**Agence Patrice Besse**



© Photo Agence Patrice Besse

En plein centre historique d'Avignon, une chapelle médiévale classée monument historique, aménagée en théâtre avec foyer, loges et une vaste cour arborée.

**Agence Architectures**



© Photo Agence Architecture

Loft dans une ancienne halle Eiffel de 171 m<sup>2</sup> à La Plaine-Saint-Denis, à 698 000 €.



© Photo Agence Patrice Besse

En Touraine, dans une vallée tranquille, une maison semi-troglydique et son jardin.



© Photo Agence Architecture

Atelier d'artiste de 58 m<sup>2</sup> avec jardinet dans le XIV<sup>e</sup> arrondissement à 640 000 €



© Photo Agence Patrice Besse

À l'entrée d'un village situé dans le parc naturel du Verdon, une ancienne usine de plus de 2000 m<sup>2</sup> avec ses trois volumes indépendants à rénover.



© Photo Agence Architecture

Loft de 93 m<sup>2</sup> à Ivry, 590 000 €.

# Acquisition de l'immobilier d'entreprise par le dirigeant

**ANALYSE** — Lorsque l'activité d'une entreprise est suffisamment mature et que sa trésorerie est excédentaire, se pose souvent la question de l'achat des locaux professionnels. Outre l'avantage indéniable que présente l'absence de paiement de loyers à un tiers, cette opération permet la maximisation de la déduction des charges liées aux locaux. Surtout, c'est une opportunité pour le dirigeant de faire financer un immeuble par son activité opérationnelle et de bénéficier d'une source de revenus complémentaires, souvent au moment de son départ en retraite. **Par Kevin Lannuzel, avocat fiscaliste associé du cabinet Agil'IT**

**U**ne réflexion s'impose alors : le dirigeant doit-il acquérir les locaux via sa société opérationnelle ou directement dans son patrimoine personnel ? Faut-il constituer une SCI ? Comment financer l'opération ? Nous nous attacherons ici à clarifier les principaux aspects de ces interrogations.

## L'acquisition de l'immobilier d'entreprise par la société opérationnelle

Il est parfois préférable de faire acquérir les locaux d'entreprise directement par la société opérationnelle. Les avantages principaux de ce mode de détention sont les suivants :

### La principale contrainte réside dans l'impact de la détention du bien immobilier sur la valorisation de la société opérationnelle qui le détient

**Base d'imposition réduite.** Inscrire l'immeuble directement à l'actif du bilan de la société opérationnelle permet d'en réduire le résultat imposable par la déduction de l'ensemble des charges se rapportant à l'immeuble (acquisition, entretien et réparation, intérêts d'emprunt et amortissement du bien).  
**Cession des titres de la société.** En cas de cession des titres de la société opérationnelle, la plus-value

de cession peut, dans certaines conditions, bénéficier d'un abattement de 50 % à 65 %, voire 85 % pour les titres acquis avant 2018.

**Financement de l'opération.** Le chef d'entreprise pourrait également voir un intérêt à l'accès direct à la trésorerie de la société opérationnelle pour le financement de l'acquisition du bien.

Ces avantages ne parviennent malheureusement pas à faire oublier les nombreux inconvénients de ce mode de détention.

**Cession de l'immeuble.** La cession de l'immeuble entraînera l'application du régime peu favorable des plus-values professionnelles :

- La plus-value sera imposée après réintégration des amortissements pratiqués : lorsque l'immeuble est totalement amorti l'opération dégage une plus-value égale au prix de cession ;

- Aucun mécanisme d'abattement ou d'exonération ne sera applicable lorsque la société est imposable à l'impôt sur les sociétés (ci-après « IS »).

**Survalorisation de la société.** La principale contrainte réside dans l'impact de la détention du bien immobilier sur la valorisation de la société opérationnelle qui le détient. Cette situation peut complexifier la cession des titres à un tiers, rendant l'opération beaucoup plus onéreuse.

Par ailleurs l'acquéreur peut ne pas être intéressé par l'actif immobilier. Or toute tentative de réorganisation immobilière antérieure générera des coûts fiscaux non négligeables. Le risque sera alors la cession de l'immeuble à un prix minoré afin de faciliter l'opération.

Cette solution devra donc être réservée aux immeubles indissociables de l'activité opérationnelle qui peuvent difficilement être cédés séparément.



Copyright (c) 2022, Kritsanai Chaemcharindam/Shutterstock

## L'acquisition de l'immobilier d'entreprise par le dirigeant via une SCI

La détention du bien immobilier par le dirigeant, directement ou au travers d'une structure de détention, présente de nombreux avantages. Comme déjà évoqué, il sera plus facile de céder la société d'exploitation sans bien immobilier à l'actif. L'un des schémas le plus classiques est l'acquisition de l'immobilier d'entreprise via une SCI détenue par le dirigeant. Cette dernière s'endette afin d'acquérir l'immeuble qui sera loué à la société d'exploitation. Les loyers versés permettent d'assurer le paiement de l'emprunt et ainsi de faire financer l'acquisition de l'immeuble par l'activité opérationnelle. Ce mode de détention offre de nombreuses possibilités de structuration permettant de répondre de façon plus individualisée aux objectifs patrimoniaux spécifiques du dirigeant (transmission, rémunération complémentaire, etc...).

**Constitution d'un patrimoine.** L'objectif principal sera ici de permettre au chef d'entreprise de se constituer un patrimoine privé par le biais du paiement des loyers par sa société d'exploitation. La dissociation de l'immobilier d'entreprise permettra

par exemple de conserver les locaux au moment de la retraite pour bénéficier des loyers perçus.

**Anticipation de la transmission du patrimoine.** Les modalités de transmission sont totalement maîtrisées : transfert de tout ou partie des titres, en pleine propriété ou en nue-propriété, transmission échelonnée, etc... Cela permettra au donateur de conserver le contrôle de la société et, éventuellement, d'en transmettre la gestion au fur et à mesure.

**Optimisation de la transmission du patrimoine.** Ce schéma permet d'impacter très favorablement la base des droits de donation et de maximiser le montant du patrimoine transmis : le financement par emprunt, l'application d'une décote de 10 à 25 % sur la valeur des parts et la donation de la

## Permettre au chef d'entreprise de se constituer un patrimoine privé par le biais du paiement des loyers par sa société d'exploitation

seule nue-propriété des parts sont autant de mécanismes permettant de réduire considérablement les droits de donation. Par ailleurs, l'absence de distribution des revenus permet d'augmenter la valeur du patrimoine transmis sans pour autant entraîner une imposition complémentaire.

### Le choix de la SCI à l'IR

Traditionnellement la société est assujettie à l'IR. Elle le restera tant qu'elle n'exerce pas d'activité commerciale (location meublée ou aménagée), sauf option expresse pour l'IS. Le résultat de la société, positif ou négatif, est imposé directement au niveau de chaque associé dans la catégorie des revenus fonciers – on parle de transparence fiscale. Le régime fiscal applicable est synthétisé dans le premier tableau en bas de page.

**Avantages.** Cette transparence présente de nombreux avantages :

Pour les associés personnes physiques les déficits fonciers restent imputables sur leur revenu global dans certaines limites. Les bénéficiaires sont directement imposables à l'IR à leur niveau ce qui permet d'éviter les paliers d'imposition ;

En cas de cession de l'actif, le régime des plus-values de cession des particuliers, particulièrement avantageux, sera applicable. Notamment l'abattement pour durée de détention permettra d'être exonéré d'IR à l'issue d'une certaine période de détention.

**Fiscalité des revenus.** Attention néanmoins, la fiscalité des revenus peut vite devenir confiscatoire. Pour un contribuable dont le taux marginal d'imposition (ci-après « TMI ») est de 45 %, les revenus fon-

ciers seront imposables au taux global de 62,20 % (en tenant compte des prélèvements sociaux et de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus).

**Impact financier pour le dirigeant.** Ce schéma de détention demandera par ailleurs un effort financier important au chef d'entreprise en période d'amortissement de l'emprunt :

D'une part il restera redevable de l'impôt sur les loyers perçus par la SCI alors même qu'aucun revenu ne sera effectivement versé. Cette situation est liée à l'absence de déductibilité du remboursement du capital de l'emprunt : les associés sont alors taxés sur un loyer qu'ils ne perçoivent pas car affecté au remboursement du prêt. Cette situation est aggravée par la déductibilité limitée des charges. L'absence d'amortissement fiscal du bien et la non-déductibilité des frais d'acquisition alourdira encore la base d'imposition du chef d'entreprise.

D'autre part le financement de l'opération repose in fine sur les épaules du chef d'entreprise. Lorsque les loyers ne seront pas suffisamment élevés pour absorber l'intégralité des mensualités d'emprunt, c'est sur sa trésorerie personnelle que le complément de financement sera prélevé.

### Pour quelles situations :

Chefs d'entreprises ayant pour objectif la perception de revenus complémentaires, pendant leur période d'activité ou après leur départ en retraite, et qui n'ont pas un TMI trop important ;

Lorsque la valeur du bien immobilier a vocation à augmenter de façon significative et que la cession de ce bien est envisagée à moyen terme ou long terme ; Lorsque le chef d'entreprise a les capacités financières de financer l'impôt pendant la période d'amortissement de l'emprunt.

### Le choix d'une SCI à l'IS

Dans certaines situations il peut être préférable d'opter pour l'imposition des revenus à l'IS. Le principe est identique à celui du schéma SCI à l'IR mais la SCI opte pour l'IS. Le régime fiscal applicable est synthétisé dans le second tableau en bas de page.

## L'abattement pour durée de détention permettra d'être exonéré d'IR à l'issue d'une certaine période de détention

	Catégorie d'imposition	Charges déductibles	Amortissements	Déficits imputables	Déficits reportables	Régime de la cession du bien
<b>SCI IR</b>	Revenus fonciers Revenus imposables au barème progressif de l'IR prélèvement sociaux	Limitées aux charges liées à l'exploitation du bien : - Frais de gestion - Primes d'assurance - Taxe foncière - Frais d'entretien et de réparation - Intérêts d'emprunt et autres charges financières	NON	Sur le revenu global, dans la limite de 10 700 euros (plafond doublé en cas de travaux de rénovation énergétique)	6 ans (10 ans sur les revenus fonciers seuls)	Plus-values des particuliers : - Taux global de 36,20% - Abattement pour durée de détention (exonération totale d'IR au bout de 22 ans et de 30 ans pour les prélèvements sociaux)

	Catégorie d'imposition	Charges déductibles	Amortissements	Déficits imputables	Déficits reportables	Régime de la cession du bien
<b>SCI IS</b>	BIC - Revenus imposables au taux normal de l'IS (25 %)	Charges liées à l'exploitation du bien + charges de propriété : - Frais d'acquisition (droits d'enregistrement, honoraires des notaires, etc.) - Charges d'agrandissement et de construction par le biais de l'amortissement	OUI	Sur les revenus BIC de la société	Sans limitation de durée dans la limite de 1m € + 50 %	Plus-values professionnelles : - Taux global de l'IS, soit 25 % - Pas d'abattement applicable - Les amortissements pratiqués doivent être réintégrés pour de la plus-value

**Avantages.** Ce schéma présente des avantages non négligeables. Il répond principalement à un objectif d'allègement de l'effort de trésorerie nécessaire à l'acquisition par une diminution de l'imposition des revenus pendant la détention du bien :

Les revenus de l'actif immobilier sont fiscalisés à l'IS. Ce régime permet la déduction de la quasi-intégralité des charges, et notamment des frais d'acquisition et de l'amortissement du bien (charge représentative de la dépréciation liée à l'usage du bien), ce qui diminue fortement l'assiette imposable. Les associés ne sont alors imposables que si la SCI distribue – ainsi, en l'absence de distribution de dividendes les loyers ne subissent qu'une imposition limitée à l'IS (15 % jusqu'à un résultat fiscal de 42 500 euros puis 25 % au-delà).

**Perception des revenus par les associés.** Dès lors que les associés souhaitent percevoir une partie des revenus générés par l'activité, une distribution de dividendes doit en principe être réalisée. Cette distribution n'est pas déductible du résultat de la SCI. A l'impôt sur les sociétés déjà prélevé s'ajoute alors un prélèvement de 30 %.

**Cession de l'immeuble.** La plus-value constatée est augmentée du montant des amortissements pratiqués depuis l'acquisition du bien : les avantages liés à l'amortissement de l'immeuble sont intégralement réabsorbés lors de la cession. A cela s'ajoute l'absence d'application d'abattement, désavantage clair par rapport au régime des plus-values professionnelles des particuliers.

**Pour quelles situations :**

Lorsque le chef d'entreprise ne souhaite pas supporter personnellement le coût financier de l'acquisition du bien ;

Lorsque l'objectif est strictement la capitalisation des loyers ;

L'objectif peut être la revente du bien mais à très court terme.

**Conclusion.** Schématiquement, en phase de détention le recours à une SCI soumise à l'IS est plus avantageux – en revanche, en phase de cession le régime de l'IR sera plus intéressant.

**L'optimisation du schéma de détention : apport de l'usufruit temporaire des parts de la SCI à une société à l'IS**

Tout se passe comme dans le schéma de l'acquisition du bien par une SCI à l'IR décrit ci-dessus, mais l'usufruit des parts de la société est cédé, pour une certaine durée, à la société opérationnelle (c'est-à-dire l'entreprise elle-même) assujettie à l'IS. Le bail commercial se poursuit au bénéfice de la société d'exploitation. A l'extinction de l'usufruit temporaire, le dirigeant retrouvera la pleine propriété des parts de la SCI. La durée de l'usufruit temporaire pourra par exemple être déterminée par référence à la date à laquelle le dirigeant aura besoin de revenus complé-

mentaires comme le moment de départ en retraite.

**Avantages :** ce schéma permet, sous certaines conditions, de bénéficier du meilleur régime fiscal, que ce soit en phase de détention ou en phase de cession : Pendant la période de détention du bien : le résultat courant de la SCI (c'est-à-dire les loyers principalement) revient à l'usufruitier, c'est-à-dire la société d'exploitation. Il sera donc imposable en application des règles de l'IS ce qui permet de déduire l'intégralité des charges et l'amortissement du bien. L'effort de trésorerie nécessaire à l'acquisition du bien s'en trouve considérablement allégé.

En cas de cession du bien, que ce soit pendant la période de démembrement ou non, la plus-value revient au dirigeant et sera imposable en application du régime des plus-values professionnelles des particuliers, c'est-à-dire après application de l'abattement pour durée de détention et sans reprise des amortissements pratiqués.

**Apport de l'usufruit temporaire des parts de la SCI à une société à l'IS : ce schéma permet, sous certaines conditions, de bénéficier du meilleur régime fiscal, que ce soit en phase de détention ou en phase de cession**

**Point d'attention – l'intérêt à agir de la société opérationnelle.** Il est indispensable que certaines précautions soient prises pour la mise en place d'un tel schéma, notamment afin de s'assurer de l'intérêt à agir de la société opérationnelle. L'acquisition de l'usufruit temporaire doit présenter pour cette société un intérêt financier. Afin de s'en assurer, un travail préparatoire de modélisation financière devra être mené sur la base des éléments suivants : La durée du démembrement : elle devra être suffisamment longue pour que la SCI puisse être en capacité de remonter un résultat positif à la société opérationnelle.

La valorisation de l'usufruit temporaire : le prix de cession doit correspondre à la valeur économique de l'usufruit. Le choix de la méthode de valorisation est fondamental afin de dégager une valeur d'investissement équilibrée.

Le risque est ici la remise en cause de l'opération sur la base de l'abus de droit. Ainsi, même si ce schéma sera dans la plupart des cas l'option la plus intéressante fiscalement, nous recommandons aux dirigeants qui souhaiteraient le mettre en œuvre de se faire accompagner par un conseil chevronné. ■

# Objets connectés Pour un quotidien amélioré...

**ENQUÊTE** — Chauffage, éclairage, prises électriques, serrures et contrôle d'accès connectés font désormais partie de notre environnement. S'ils ont pour but d'améliorer le confort, ils peuvent aussi sécuriser notre environnement.

Tour d'horizon des équipements concernés. **Par Sylvie Lenormand**

Utilisés à bon escient, les objets connectés peuvent faciliter la vie au quotidien et même aider à faire des économies d'énergie. Il est aujourd'hui difficile de s'en passer d'autant qu'en automatisant certaines tâches, ils vous libèrent également des corvées. Ils contribuent aussi à la sécurité du logement et sont de plus en plus faciles à installer. Conçus pour traiter, stocker et communiquer des informations à divers équipements via un ordinateur, une tablette ou un smartphone, ils font habituellement appel au Bluetooth ou au Wi-Fi. Bienvenue dans un logement intelligent !

## Indispensable chauffage connecté

Les thermostats programmables ou connectés sont parmi les équipements les plus simples à installer pour consommer mieux et moins. Ils ont aussi été les premiers à se développer sur les radiateurs et permettent notamment de gérer son chauffage sans avoir à intervenir manuellement en fonction de paramètres choisis. Ainsi configuré, le thermostat permet essentiellement de baisser ou d'augmenter la température en fonction de plages horaires définies. Mais il peut aussi mettre en exergue les écarts de température entre les différentes pièces ou la consommation

**« La couleur bleue ou rouge est moins énergivore que le jaune ou le blanc d'après une étude réalisée par Signify (ampoules Philips Hue) »**

excessive d'un appareil. Il est particulièrement efficace associé à des têtes de radiateur thermostatiques qui ajustent au mieux l'appareil dans chaque pièce en fonction des habitudes de chacun. Les applications sur smartphone sont pratiques pour intervenir



sur les températures à distance, par exemple pour augmenter la température avant un retour chez soi. Les smartphones étant géolocalisables, l'allumage du chauffage peut même être automatique lorsque vous quittez votre bureau ou se déclencher quelques minutes avant votre réveil.

## Mieux contrôler son éclairage

Pour disposer d'un éclairage connecté, il suffit de remplacer ses ampoules LED classiques par des ampoules connectées, toujours avec la technologie LED mais assorties d'un module Bluetooth ou Wi-Fi. Elles vous permettront d'ajuster la puissance de la luminosité pour ne consommer que ce qui est nécessaire, de programmer l'allumage et l'extinction de la lumière. Certains rubans LED, guirlandes ou spots connectés assurent des ambiances colorées et ludiques avec un changement de couleurs au rythme de votre humeur ! L'éclairage connecté fonctionne grâce à une télécommande dédiée ou par commande vocale (via des assistants comme Alexa ou Google Home). Il peut être associé à un détecteur de mouvements pour promettre encore plus d'économie. Certaines marques ont avant tout misé sur la simplicité

« Les prises connectées ne nécessitent pas de travaux pour être installées »



## À NOTER

### Compatibilité exigée

Les applications pour les objets connectés de la maison comme Alexa, l'assistant vocal virtuel d'Amazon, ou Google Home permettent de contrôler les équipements par la voix. Avant d'ajouter un appareil connecté pour la maison à votre système domotique, il est impératif de vérifier la compatibilité avec l'une ou l'autre de ces applications.

d'installation dont Philips Hue qui a imaginé des kits de démarrage incluant tout le nécessaire pour une première installation, connectant les luminaires, les ampoules et un variateur d'intensité.

### Prises et interrupteurs : des objets domotiques pratiques

Les prises connectées servent à connecter ce qui ne l'est pas : éclairage ou tout autre type d'appareils. Il suffit de brancher l'objet connecté pour la maison sur une prise électrique classique, de rattacher les équipements que vous souhaitez piloter à distance sur la prise intelligente et le tour est joué. Les prises connectées permettent en plus de couper automatiquement l'appareil aux heures où il n'est pas utilisé pour éviter de le laisser en veille. Elles existent en version multiprises si vous voulez raccorder de nombreux équipements. Il faut enfin paramétrer son

smartphone, sa tablette ou son ordinateur en suivant les conseils de la notice (différente selon le type de prise) pour un total contrôle. L'interrupteur connecté quant à lui a pour vocation de piloter à partir d'un seul bouton des volets roulants, des prises et des sources d'éclairage eux-mêmes connectés.

### Sécuriser les biens et les personnes

Les serrures connectées au Bluetooth ou au Wi-Fi, pilotables à distance, équipent de plus en plus de logements. Il s'agit de serrures classiques couplées à un système de verrouillage et de déverrouillage électronique pour ouvrir et fermer votre maison ou votre appartement sans clé. Pour aller plus loin, la caméra connectée, intérieure ou extérieure, permet de déclencher rapidement une alarme ou le verrouillage des portes ou encore d'alerter les propriétaires, une personne à prévenir ou les autorités. ■

## OPPORTUNITÉS

### Les objets connectés au service du maintien à domicile

Dans un contexte de vieillissement de la population, la question du maintien à domicile est au cœur des préoccupations actuelles autour du logement. Avec la Maison Bienveillante®, Urmet (spécialiste des solutions de confort et de sécurité avec des interphones, des contrôles d'accès et anti-intrusion) et Solinnov (qui déploie un dispositif humain, matériel et logiciel pour un logement

intelligent) proposent l'installation de différents capteurs (luminosité, température, hygrométrie, ouverture de portes ou fenêtres) reliés à une intelligence artificielle locale, intégrée au tableau électrique propre du logement (myHub Box). Grâce à cette intelligence, les habitudes de vie du résident sont comprises et analysées automatiquement et le système alerte s'il détecte la moindre anomalie en lien, par exemple, avec la fréquentation et/ou la luminosité des pièces ou la consommation d'énergie. Les différentes fonctions de La Maison Bienveillante® sont activées de manière indépendante sur la base d'un abonnement mensuel (hors frais d'installation des équipements). [www.urmetgroup.fr/](http://www.urmetgroup.fr/) [www.solinnov.fr](http://www.solinnov.fr).

# Bail commercial : huit points de vigilance

**ÉCLAIRAGE** — En théorie, le bail commercial peut être purement oral.

En théorie, seulement... En pratique, mieux vaut tout écrire. La conclusion d'un bail commercial reste un exercice délicat qui tente de déminer les éventuels contentieux à venir.

Dans l'intérêt du bailleur comme du preneur. **Par Christophe Demay**

**N**euf ans, c'est long, beaucoup de choses peuvent évoluer. Une copropriété qui vote de coûteux travaux de rénovation énergétique, un preneur qui collectionne les retards de paiement, ou qui souhaite changer d'activité, une énième nouvelle taxe... Oui neuf ans, c'est décidément long. Éclairage sur les questions à se poser dans la conclusion d'un bail commercial.

## Quelle est la destination du bail ?

À quelle activité sont dédiés les locaux ? La clause de destination peut paraître comme une simple formalité. En pratique, cette clause peut vite se transformer en casse-tête. « Dans les baux, on s'aperçoit parfois que le propriétaire confère au locataire des clauses contractuelles qui encadrent l'activité dans des termes qui ne sont pas toujours conformes à ceux des règlements de copropriété », témoigne Grégory Cherqui, avocat au barreau de Paris, spécialisé en Droit des baux commerciaux. Un exemple ? Les restaurants ou les bars que la copro a parfois explicitement proscrits. Pour le coup, aucune ambiguïté. Malheureusement, les mentions ne sont pas toujours aussi précises. « Parfois, nous rencontrons des règlements qui acceptent « tous commerces, sauf nuisances ». De facto, cela n'exclut pas la restauration, mais il y a alors la question de l'extraction », poursuit l'avocat parisien. Il faudra alors préciser dans le bail que des travaux seront effectués pour éviter les nuisances sonores et olfactives. La vérification ne se cantonne pas à vérifier la compatibilité avec le règlement de copro. L'activité doit aussi coller aux règles d'urbanisme. « Certains PLU peuvent autoriser tel type de commerce, et en interdire un autre type. » Grégory Cherqui parle d'expérience. « En cas de changement d'usage, lorsque joue la clause de déspecialisation, il est bon de se renseigner auprès des services de l'urbanisme pour savoir ce qui est prévu ou non sur ce linéaire. »

## Quelle sera la répartition des charges et taxes ?

La loi Pinel de 2014 a imposé un inventaire précis et limitatif des charges et des impôts. On a bien dit « précis et limitatif ». Gare aux expressions trop vagues comme les « taxes locatives » sans aucune valeur. Il faut avoir le sens du détail : remboursement de la taxe foncière, taxe d'ordures ménagères, taxe de balayage, taxe annuelle sur les bureaux en Île-de-France... Idem pour les charges. L'exercice peut sembler fastidieux avec des tableaux qui courent sur plusieurs pages, mais il désamorce les contestations futures puisque tout a été écrit dès le départ. « En matière de bail commercial, tout ce qui n'est pas écrit n'est pas dû », prévient Grégory Cherqui. *Le bailleur ne peut pas se contenter de dire que le preneur doit rembourser les taxes et les charges.* »

**« En matière de bail commercial, tout ce qui n'est pas écrit n'est pas dû. Le bailleur ne peut pas se contenter de dire que le preneur doit rembourser les taxes et les charges »**

Grégory Cherqui, avocat

C'était le but de la loi Pinel qui souhaitait éviter les abus. Il s'agissait de faire en sorte que le preneur, lorsqu'il s'engage, sache précisément les charges et taxes à sa charge. Bien sûr, en neuf ans, rien ne dit que d'autres taxes ou charges ne verront pas le jour. Pour Grégory Cherqui, le bailleur peut cependant se prémunir en indiquant au moins que toute nouvelle taxe ou charge liée à l'usage du local ou procurant un service au locataire sera à sa charge.





Copyright © 2019 katarina82/Shutterstock

## Quand et comment réviser les loyers ?

En matière de bail commercial, le loyer est fixé librement. En revanche, la révision du loyer est sévèrement encadrée. Cette révision peut être légale : le Code de commerce prévoit une révision triennale à la demande du bailleur ou du locataire. Si rien n'a été précisé dans le contrat, cette révision s'applique. Aujourd'hui, la majorité des contrats prévoit une clause d'indexation qui permet de réviser automatiquement le loyer selon un indice de référence, de plein droit et sans notification préalable. La fréquence peut varier, même si elle est généralement d'un an ; de même que l'indice. Cette révision intervient à la hausse comme à la baisse. « Une clause qui ne réviserait le loyer qu'à la hausse, serait automatiquement nulle », précise Grégory Cherqui. Depuis août 2022 et jusque mars 2024, afin de protéger les PME contre l'inflation galopante, la hausse a toutefois été plafonnée : pas plus de 3,5 % pour les clauses d'indexation basées sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC). Cette clause représente souvent un levier de négociation, avec la possibilité d'y adjoindre, par exemple, une clause-recette (ou clause de loyer variable) où le montant du loyer sera aussi défini en fonction des recettes du locataire avec une partie fixe et une partie variable.

## Répartition des travaux : « on peut tout mettre sur la tête du locataire, sauf ce qui relève de l'article 606 du Code civil »

Grégory Cherqui, avocat

### Comment répartir les travaux ?

Là aussi, ce qui n'a pas été écrit ne sera pas dû. Et pour les baux conclus ou renouvelés depuis 2014, le bailleur ne peut plus tout faire supporter au preneur. En principe, « on peut tout mettre sur la tête du locataire, sauf ce qui relève de l'article 606 du Code civil », rappelle Grégory Cherqui. Pour faire simple, tout ce qui touche au clos et au couvert concerne le propriétaire, tandis que le locataire écope des dépenses de réparations locatives. Concernant les travaux de mise en conformité ou ceux liés à la vétusté, s'il est encore possible de les mettre à la charge du preneur, c'est à la condition que ces travaux ne soient pas assimilables à des « grosses réparations » au sens de l'article 606. Si des travaux impliquent d'intervenir sur le bâti, ils seront à la

## BON À SAVOIR

**L'impact du décret tertiaire sur les baux commerciaux**

Le bail commercial est rattrapé par la transition écologique. Depuis 2012, le bailleur doit fournir une annexe environnementale ou « bail vert » (pour les bâtiments d'une surface de 2 000 m<sup>2</sup>). La réglementation exige également depuis 2014 un état récapitulatif des travaux réalisés et un état prévisionnel des travaux programmés dans les trois ans. Mais à l'évidence, c'est le décret tertiaire de 2019 qui aura le plus lourd impact. « *L'Etat fixe des dispositions réglementaires, des objectifs de réduction de consommation, une obligation de déclaration annuelle des consommations, mais fait peser ces obligations sur le bâtiment* », explique Laurent Bidault, avocat au sein du cabinet Novlaw. Le texte exige une réduction de la consommation d'énergie dans les bâtiments tertiaires (+ de 1 000 m<sup>2</sup>) d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010. Et pour mesurer les progrès, les consommations doivent être transmises annuellement à la plateforme Operat, sous peine d'amende.

Qui du bailleur ou du preneur communique les consommations ? Aux deux parties de s'entendre et de le formaliser dans le bail. Laurent Bidault le constate, même si on manque encore de recul sur ce décret tertiaire, cela devient un sujet. Car pour atteindre les ambitieux objectifs du décret, il faudra demain réaliser des travaux de rénovation souvent coûteux. À la charge de qui ? Le preneur qui profitera mécaniquement d'une facture énergétique réduite ? Ou le propriétaire ? Il appartiendra aux deux co-contractants d'agir de concert et définir, ensemble, les actions qui relèvent de chacun.

charge du bailleur. Malheureusement, le curseur n'est pas toujours aussi clair. Grégory Cherqui cite l'exemple d'un ravalement de façade. Qui paye ? Le bailleur ou le locataire ? « *Tout dépend de la nature des travaux. Une partie relève de l'article 606 du Code civil, quand on touche à la structure de l'immeuble. Mais s'il s'agit d'une simple mise en peinture, on peut considérer alors que cela relève de l'entretien.* » La conformité des établissements relevant du public fournit un autre exemple. Normes d'incendie, accessibilité des locaux, ces travaux échoient au locataire, mais des exceptions existent. Par exemple, si la porte d'entrée n'est pas suffisamment large pour permettre le passage d'un fauteuil roulant, ou s'il existe une marche extérieure nécessitant un aménagement particulier.

**Quels travaux à la restitution des locaux ?**

Les clauses de restitution des locaux réclament aussi une vigilance particulière. Le locataire a obligation de restituer les locaux en bon état de réparation. Les

termes du bail revêtent une importance essentielle. « *Bon état* » ne veut pas dire exactement la même chose que « *parfait état* », l'intensité de l'obligation n'est pas la même. Grégory Cherqui dit rencontrer peu de problèmes pour les surfaces commerciales où les baux sont généralement transmis avec le fonds de commerce. Ce n'est pas forcément le cas des locaux de bureaux. « *Il faut prévoir un pré-état des lieux pour lister les travaux nécessaires avant la restitution* », conseille l'avocat. Par exemple, pour décroquer et repeindre, sous peine de devoir verser des indemnités. Ces travaux doivent être menés avant l'expiration du bail, car le propriétaire qui ne peut pas remettre immédiatement son bien en location peut réclamer une indemnité d'occupation justifiée par la durée des travaux nécessaires.

**Quelles clauses en cas de cession ?**

En pratique, une cession portant uniquement sur le droit au bail est proscrite. En revanche, le bailleur ne peut s'opposer à une transmission du bail dans le cadre d'une cession de fin de commerce. De nombreuses clauses existent cependant. Parmi les plus courantes, on trouve la clause de garantie solidaire. Comme son nom le suggère, le locataire qui cède son activité s'engage à répondre solidairement de la bonne exécution du bail par le cessionnaire et en particulier à éponger les éventuels loyers impayés du nouveau locataire. Depuis la loi Pinel, cette garantie solidaire est néanmoins limitée à trois ans à compter de la date de la cession. Un bailleur peut aussi glisser une clause de droit de préemption qui lui permettra de récupérer la jouissance de son local en cas de vente du fonds de commerce. Il pourra alors se substituer à l'éventuel acquéreur. S'il ne peut s'opposer à la cession de bail lorsque le locataire vend son fonds de commerce, le propriétaire peut dicter certaines conditions. Par exemple, en soumettant la cession de fonds de commerce à son agrément exprès et préalable (faculté d'agrément dont il ne doit pas abuser néanmoins). Ou encore en prévoyant des clauses qui imposent certaines formes pour la cession.

**Quelles modalités de renouvellement ?**

Il n'est jamais trop tôt pour penser au renouvellement du bail. Neuf ans, c'est long. La conjoncture, l'attrait du quartier peuvent évoluer et modifier la valeur locative du local. « *Si rien n'a été prévu dans le bail, explique Grégory Cherqui, le loyer de renouvellement sera alors plafonné, ne pouvant dépasser la variation de l'indice de référence, ILC ou ILAT selon les cas* ». On imagine alors la frustration du bailleur lorsque la valeur locative du local a fortement augmenté. Au moment de la conclusion du bail, ou de son renouvellement, le bailleur et le preneur ont cependant la faculté d'écarter ce plafonnement pour s'aligner sur la valeur locative. Précisons que le pla-

fonnement ne s'applique pas non plus si le bailleur démontre que les facteurs locaux de commercialité ont sensiblement changé. Cependant, si le locataire est d'accord, il est évidemment préférable d'écarter le plafonnement par une clause du contrat pour éviter un débat sur ce point au moment du renouvellement. Autre avantage : le « *plafonnement du déplafonnement* » instauré par la loi Pinel de 2014 (l'augmentation est limitée à 10 % par an) ne s'applique que lors d'un déplafonnement en raison de la modification des facteurs locaux de commercialité. Signalons enfin que le déplafonnement à la valeur locative devient automatique au bout de douze ans, c'est-à-dire lorsqu'aucune partie ne s'est manifestée au bout de neuf ans et que le bail a été prolongé tacitement pendant encore trois ans.

**« Si rien n'a été prévu dans le bail, le loyer de renouvellement sera alors plafonné, ne pouvant dépasser la variation de l'indice de référence, ILC ou ILAT selon les cas »**

Grégory Cherqui, avocat

### Quelles clauses de résiliation ?

La conclusion du bail doit aussi anticiper sur la résiliation. Le locataire a la faculté de résilier le bail à la fin de chaque période triennale, sans aucune justification. En dehors de cette période, seuls quelques motifs bien précis (retraite, décès...) peuvent justifier la résiliation. Côté bailleur, cette résiliation est plus complexe. S'il peut également résilier le bail à l'issue d'une période triennale, les motifs sont davantage encadrés : transformation de l'immeuble en habitation, reconstruction de l'immeuble ou surélévation... En dehors de cette période, la seule possibilité pour le bailleur de résilier le contrat est de démontrer d'un manquement du propriétaire. C'est l'objet de la clause résolutoire qui permet de sanctionner un manquement du locataire comme des impayés, des dégradations... Là aussi, cette clause doit être précise et lister tous les manquements autorisant sa mise en œuvre. La clause résolutoire n'est cependant pas systématique : elle ne peut être acquise avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la délivrance d'un commandement de payer ou d'une sommation d'exécuter. ■

**TROIS QUESTIONS À...** David Semhoun, cabinet Nahmias-Semhoun, avocat au barreau de Paris

## Litiges : « le recours à la médiation devient quasi systématique »

### En matière de baux commerciaux : quels types de litiges reviennent le plus souvent ?

Le litige le plus courant porte sur les impayés de loyers et de charges. Puisque le locataire manque à ses obligations, la clause résolutoire peut fonctionner, et le bail être résilié. Cela peut aussi être un bailleur qui souhaite augmenter le loyer, et un preneur qui s'y oppose. Ce sont les litiges que nous observons aujourd'hui le plus fréquemment. Nous rencontrons aussi des contentieux liés aux travaux. L'exemple type est celui d'un ravalement de façade voté par la copropriété avec un bailleur qui souhaite répercuter le coût sur le preneur. Si le bail n'est pas suffisamment précis sur ce point, il y a matière à litige. La notion de vétusté est aussi un sujet qui revient régulièrement : en l'absence de précision dans le contrat, le preneur n'est pas tenu aux réparations liées à la vétusté, mais cette notion prête parfois à des interprétations différentes et comporte une part de subjectivité.

### Comment prévenir ces litiges liés aux travaux ?

D'une façon générale, il faut veiller au devoir d'information. Disposer des PV d'AG de la copropriété permet par exemple de connaître les décisions votées au cours des trois dernières années. Cette information permet de désamorcer bien des problèmes en amont. Réaliser un check-up du local à l'entrée dans les lieux est aussi conseillé car une fois que le preneur a pris possession du local, revenir sur son état est plus compliqué. Cela suggère parfois de faire passer un homme de l'art pour s'assurer de l'absence d'amiante, de se procurer le PLU ou, à Paris, par exemple, dans certains immeubles, de se renseigner sur la zone d'infestation des termites... La loi Pinel a eu l'avantage de clarifier les charges et les travaux à la charge des deux parties. Auparavant, le bail pouvait tout mettre à la charge du preneur, y compris parfois, des travaux portant sur le gros œuvre. Maintenant, c'est terminé, cette liste ressemble souvent à un inventaire à la Prévert, mais au moins tout est écrit.

### Rencontrez-vous davantage de litiges qu'auparavant ?

Pas plus qu'avant, mais nous observons une tendance à la négociation pour désengorger les tribunaux. A Paris, en référé, quatre à cinq mois sont nécessaires aujourd'hui (selon que l'affaire est renvoyée), contre deux à trois mois auparavant. Cette tendance à passer par un médiateur s'est imposée durant le Covid, elle devient aujourd'hui quasi systématique. Cela peut éviter des procédures très longues, avec des expertises judiciaires qui exigent parfois plusieurs années. C'est souvent l'intérêt des deux parties de trouver un terrain d'entente via la négociation pour s'épargner une procédure longue, fastidieuse et à l'issue incertaine.

# L'encadrement des loyers arrive au Pays basque !

**RÉGLEMENTATION** — Le Gouvernement vient de dresser la liste des communes du Pays basque pour lesquelles des plafonds de loyer pourront être fixés par arrêté préfectoral. Cela concerne en priorité le bord de mer, mais pas que... **Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI**

## Du rab laissé aux collectivités pour solliciter un encadrement des loyers...

L'article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 permet aux collectivités situées dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants considérées comme « tendues »<sup>(1)</sup> de demander l'application, sur tout ou partie de leur territoire, d'un encadrement des loyers par arrêté préfectoral. La décision finale appartient ensuite au Gouvernement, ce dernier devant vérifier que les conditions posées par la loi ELAN (notamment « un niveau de loyer médian élevé » ou un taux de construction de logements faible) sont remplies. Le délai initial pour déposer une demande devait expirer le 24 novembre 2020. Cependant, comme nous avons eu l'occasion de l'indiquer dans ces colonnes, la loi « 3DS » du 21 février 2022 a reporté cette date limite au 24 novembre 2022 (cette loi a également reporté la fin du dispositif d'encadrement des loyers, censé être expérimental, du 24 novembre 2023 au 24 novembre 2026).

## Vingt-quatre communes basques « encadrées » dès 2024

Le 23 novembre 2022, le président de la Communauté d'agglomération du Pays basque a transmis une demande de mise en place de l'encadrement des loyers. Cette demande allait de pair avec, entre autres, le durcissement notable de la réglementation anti-Airbnb locale (voir ci-après).

Faisant suite à cette demande, et estimant que les conditions posées par l'article 140 pour l'encadrement des loyers étaient remplies, la Première ministre, le ministre de la Transition écologique et le ministre chargé du Logement ont signé le décret du 23 octobre 2023 fixant le périmètre du territoire de la communauté d'agglomération du Pays basque sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers. 24 communes de l'ouest du

Pays basque sont concernées. Ainsi, « le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi du 23 novembre 2018 (...) est mis en place sur les communes de Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriatou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre-d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz, Villefranque » (article premier du décret).

## Les 24 communes concernées sont toutes celles faisant partie de l'aire urbaine de Bayonne et identifiées comme étant « tendues » à la date de la demande de l'« aggro »

Ce décret entre immédiatement en vigueur. Il faut cependant attendre la publication de loyers de référence par le préfet des Pyrénées-Atlantiques pour connaître la date effective de mise en application. Cette publication est attendue « dans le courant de l'année 2024 », indique *Le Figaro*<sup>(2)</sup>.

À noter : les 24 communes concernées sont toutes celles faisant partie de l'aire urbaine de Bayonne et identifiées comme étant « tendues » à la date de la demande de l'« aggro » en novembre 2022. Depuis, le décret du 25 août 2023 modifiant le champ de la taxe sur les logements vacants a rajouté Cambo, Espelette et Halsou dans cette liste. Cependant, à cette heure — il n'est pas exclu que le délai pour candidater à l'encadrement des loyers soit à nouveau repoussé —, il est trop tard pour que la CAPB puisse demander l'encadrement pour ces villes. On en reste donc à un encadrement limité à 24 communes « tendues » de

1) Les communes concernées sont renseignées dans la première liste annexée au décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 (modifié récemment par un décret du 25 août 2023 ; voir notre magazine de novembre, page 30).

2) [https://immobilier.lefigaro.fr/article/le-pays-basque-passe-lui-aussi-a-l-encadrement-des-loyers\\_04ecde18-7332-11ee-833a-8609ac57f648/](https://immobilier.lefigaro.fr/article/le-pays-basque-passe-lui-aussi-a-l-encadrement-des-loyers_04ecde18-7332-11ee-833a-8609ac57f648/)



Copyright (c) 2018 Boris Stroujko/Shutterstock

Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriartou, Boucau, Ciboure (ici en photo, avec la maison natale de Maurice Ravel, seule maison de style hollandais de la région), Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre-d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz et Villefranque sont les 24 communes dans lesquelles l'encadrement des loyers est mis en place.

l'agglomération bayonnaise (sur 27, sans compter trois communes situées dans le département des Landes et ne relevant pas de la CAPB). Il vaut mieux ne pas chercher de cohérence dans tout ceci...

### Après l'agglomération bayonnaise, d'autres villes bientôt encadrées ?

D'autres collectivités locales ont profité du report de la date limite au 24 novembre 2022 pour déposer des candidatures à l'encadrement des loyers. La presse cite les villes d'Annemasse, Cergy et Marseille. D'autres collectivités qui avaient déposé sans succès une première demande dans les deux ans de la loi ELAN ont retenté leur chance. C'est le cas de Grenoble et de l'établissement public territorial Grand-Orly-Seine-Bièvre (pour 11 communes, telles que Kremlin-Bicêtre ou Villejuif).

Le fait que seul à ce jour a été signé un décret pour le littoral basque ne permet pas de dire que les candidatures des autres villes ont été rejetées (l'article 140 de la loi Elan ne fixe pas de délai pour la

réponse du Gouvernement). Le communiqué publié le 25 octobre dernier sur le portail du ministère de la Transition écologique n'apporte malheureusement aucun renseignement à ce sujet <sup>(1)</sup>. En revanche, on y lit que « les retours d'expérience pourront alimenter l'évaluation qui sera faite de l'expérimentation et, plus largement, les échanges autour de la décentralisation des politiques du logement annoncée par le Président de la République et des outils de régulation mis à la disposition des collectivités locales dans ce cadre ». En clair, il est question de permettre à l'avenir aux collectivités d'instaurer elle-même un encadrement de loyers sans l'aval du Gouvernement... <sup>(2)</sup>

Rappelons qu'à ce jour les loyers sont encadrés par arrêté préfectoral à Paris, Lille, Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse, Lyon, Villeurbanne, Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville, Montpellier et Bordeaux.

1) <https://www.ecologie.gouv.fr/pays-basque-va-beneficier-lenca-drement-des-loyers>

2) Voir Le Figaro, précité



Copyright (c) 2020 saiko3r/Shutterstock

## L'UNPI engagée dans une trentaine de recours contre l'encadrement des loyers

L'UNPI, au travers des chambres locales ou de la fédération elle-même, a multiplié les recours juridiques après l'instauration d'un premier dispositif d'encadrement des loyers par la loi ALUR de 2014. Ces recours ont connu de nombreux rebondissements. Que l'on songe par exemple à l'annulation des premiers arrêtés préfectoraux « loi ALUR » (ceux de 2015 à 2017), avant que cette annulation soit elle-même « annulée » en appel, avant surtout que le législateur corrige — via la loi Elan — le dispositif d'encadrement pour éviter d'autres censures à l'avenir. Le dernier épisode de ce feuilleton judiciaire remonte au 2 octobre 2023. La Cour administrative d'appel de Paris (8<sup>e</sup> chambre) a en effet rendu trois arrêts concernant les arrêtés préfectoraux parisiens de 2019, 2020 et 2021.

### L'annulation de l'arrêté parisien de 2019 « annulée »...

Dans l'affaire PA04136, la Cour a finalement infirmé l'annulation de l'arrêté de 2019 par un jugement du 8 juillet 2022 (n° 1915781/6-1 et n° 1915861/6-1). Selon elle, de nouveaux documents produits par le

ministre de la Transition écologique démontrent que l'OLAP — l'observatoire des loyers agréé pour Paris — avait bien procédé à une structuration du marché locatif pour Paris (étape préalable obligatoire avant la fixation de loyers plafonds). Par ailleurs, au visa de la Convention européenne des Droits de l'Homme, la Cour a jugé que si les dispositions de la loi ELAN, « en permettant au préfet de fixer des « loyers de référence », sont susceptibles de limiter l'exercice du droit de propriété des bailleurs, propriétaires de biens immobiliers situés sur le territoire de la ville de Paris, il ne ressort pas cependant des pièces du dossier que l'arrêté en litige porterait une atteinte disproportionnée à ces droits et notamment que les loyers encadrés par cet arrêté seraient excessivement bas par rapport aux loyers perçus avant leur encadrement ».

### L'arrêté parisien de 2020 finalement jugé illégal

Tout à l'inverse, dans l'affaire PA04136, la Cour a infirmé un autre jugement du 8 juillet 2022 (n° 2010256/6-1) et considéré que l'arrêté préfectoral de 2020 était illégal. En effet, lors du conseil d'administration de l'OLAP devant valider les médianes observées, six membres ont siégé au titre du col-

lège des pouvoirs publics et institutions nationales, « lequel ne dispose pourtant que de trois sièges en vertu de l'article 11 des statuts de l'OLAP ». « Il ne ressort pas du procès-verbal (...) que ces trois membres [en trop] n'auraient pas pris part à la discussion à l'issue de la présentation des médianes 2019 des loyers à Paris et au vote portant sur la validation de ces résultats (...). Cette irrégularité, qui est susceptible d'avoir exercé une influence sur le sens de la décision du conseil d'administration validant les données sur lesquelles se fonde le préfet pour fixer les loyers de référence, (...), est de nature à entacher d'illégalité l'arrêté du 3 juin 2020 ». Hélas pour les propriétaires, compte tenu de ce que l'annulation rétroactive de l'arrêté de 2020 aurait « des conséquences manifestement excessives », la Cour a jugé que les effets de l'arrêté de 2020, qui ne s'est appliqué que pour les baux signés du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 30 juin 2021, devaient « être regardés comme définitifs ». Autrement dit, même si l'arrêté est annulé, il n'est pas question pour des propriétaires d'engager aujourd'hui des actions. Par contre, la Cour réservant le cas des « actions contentieuses engagées à la date du présent arrêté », les propriétaires en litige avec un locataire, ces derniers contestant par exemple un loyer supérieur aux plafonds de 2020, doivent pouvoir se prévaloir de l'annulation. Tout ceci est d'une complexité sans nom, sans compter que le Conseil d'État pourrait encore rebattre les cartes !

### L'arrêté parisien de 2021 validé en appel

Quant au troisième arrêté rendu dans l'affaire n°PA04137, la Cour a confirmé le rejet de la requête en annulation dirigée contre l'arrêté de 2021. Les juges ont notamment écarté l'argument de l'UNPI selon lequel il n'est pas normal que l'OLAP intègre dans son calcul du loyer médian les loyers déjà plafonnés dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah ou d'un prêt aidé.

Bien d'autres recours sont encore pendants, qu'il s'agisse de recours contre les arrêtés préfectoraux fixant les plafonds de loyer ou de recours contre les décrets étendant l'encadrement des loyers à tel ou tel territoire. Si le Conseil d'État a définitivement rejeté le recours dirigé contre le décret de 2019 imposant l'encadrement à Paris (CE, 10 mai 2022, n° 431495), les recours lancés par exemple contre l'extension de l'encadrement des loyers à Montpellier ou Lyon n'ont pas fini d'être examinés...

### Quid de la réglementation anti-locations saisonnières au Pays basque ?

La Communauté d'agglomération du Pays basque envisage l'encadrement des loyers et la lutte contre les locations saisonnières comme deux volets d'une même politique du logement. La réglementation anti-Airbnb, elle, est appelée à s'enfoncer loi à l'intérieur des terres.



Copyright (c) 2018 trabamos/Shutterstock

## La Communauté d'agglomération du Pays basque impose depuis le 1<sup>er</sup> mars 2023 un système de compensation strict dans 24 communes de la région

### L'obligation de compensation validée par le tribunal administratif

Depuis la loi ALUR de 2014, l'article 631-9 du Code de la construction et de l'habitation permet à des intercommunalités de restreindre les locations touristiques dans toutes les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants. Usant de cette possibilité, la Communauté d'agglomération du Pays basque impose depuis le 1<sup>er</sup> mars 2023 un système de compensation strict dans 24 communes de la région. Ainsi, dans chacune de ces communes et sauf exceptions, toute personne souhaitant exploiter un logement en tant que meublé de tourisme doit justifier, soit de la transformation en logement d'un autre local lui appartenant, soit de l'achat de droits de « commercialité » auprès de propriétaires effectuant une telle transformation. Le règlement de la CAPB a pour l'instant été validé par la justice. En effet, alors que le Tribunal administratif de Pau l'avait suspendu en référé (ordonnance n° 2200930 du 3 juin 2022), le TA de Pau a finalement rejeté les requêtes en annulation dirigées contre lui (jugement du 6 mars 2023, nos 2200956, 2200971, 2200972, 2202002 et 2202003). Un appel est cependant en cours.

### Une extension à onze nouvelles communes ?

À ce jour, ce sont 24 communes du Pays basque où la compensation est obligatoire : Ahetzte, Anglet,

## RÉACTION

## Le regard de Pierrette Echeverria, présidente de l'UNPI 64 – Bayonne

Le logement au Pays basque soulève des problématiques très complexes. Terre de tradition soucieuse de conserver son identité et en même temps terre d'accueil et d'émigration, son modèle immobilier a beaucoup évolué ces dernières années. Nombreux sont par exemple les Basques ayant quitté le territoire qui héritent de la maison familiale pour y revenir lors de leur retraite, avec la possibilité, entre-temps, de la mettre en location. Hélas, c'est sans compter les impôts fonciers (jusqu'à 13 % d'augmentation cette année, pour certains sur une base déjà élevée), la surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires, la taxe sur les logements vacants, ces deux dernières taxes étant en place du fait du classement en zone tendue d'une partie du Pays basque, et les difficultés de la gestion location à distance. Tous ces paramètres mis bout à bout leur font abandonner la partie et beaucoup mettent finalement leur maison familiale en vente.

Nous avons connu aussi des acheteurs immobiliers au profil d'investisseurs peu scrupuleux qui n'avaient aucune attache avec notre territoire. Ils ont investi dans l'achat d'un bien qu'ils n'avaient jamais vu, dans la perspective de locations saisonnières rentables et peu fiscalisées ainsi que de plus-values importantes à la revente.

Face à l'impossibilité pour les ménages actifs locaux de louer ou d'acheter leur logement, on peut aisément comprendre que ce phénomène devait être régulé. Les pouvoirs publics ont pris deux initiatives, l'une concernant la régulation des locations saisonnières, l'autre la location à l'année.

S'agissant de la première, la Communauté d'Agglomération Pays

basque impose désormais pour toute location saisonnière la CRÉATION concomitante d'un logement à l'année (compensation obligatoire dans la même commune et de même superficie). Concernant la seconde, le Pays basque, classé pour 27 de ses communes (sur 158) en zone tendue, connaissait déjà un encadrement des loyers de relocation (augmentation strictement limitée à l'IRL). Cela va être pire avec l'instauration de plafonds de loyers à ne pas dépasser. Ces plafonds seront fonction, à minima, de la typologie du logement (studio, T2, T3, T4...) et du secteur géographique où il se trouve, mais il y aura certainement

d'ici là d'autres critères pris en compte, par exemple selon qu'il s'agit d'habitat individuel ou collectif... L'UNPI 64 sera active au sein du Comité de Concertation de l'Observatoire Local des Loyers, qu'elle préside en ce moment, pour faire en sorte que le dispositif soit le plus pertinent possible dans son élaboration. Nous n'oublierons pas de plaider, par ailleurs, pour un statut du bailleur et un allègement de la fiscalité du bailleur privé!

Il reste que quand je rencontre, par exemple en commission de conciliation locative départementale, les différents partenaires, État, représentants des locataires et des collectivités locales, j'ai, parfois, bien du mal à soutenir leurs regards réprobateurs face aux maladroites de certains propriétaires qui louent encore « à l'ancienne » sans tenir compte de toutes ces évolutions. Pourtant ce n'est pas faute de dire et répéter à mes adhérents que nous sommes des acteurs économiques

importants, que le logement a besoin plus que jamais de nous, mais qu'en retour nous avons aussi des obligations à respecter. Nous n'en serons que plus forts pour nous faire entendre dans la reconnaissance de notre rôle essentiel sur notre territoire. L'immobilier est un monde complexe ô combien passionnant et les adhérents de l'UNPI forment une grande famille que nous devons animer avec enthousiasme.



© Photo UNPI

## « Nous sommes des acteurs économiques importants »

Pierrette Echeverria,  
Présidente de l'UNPI 64

1) voir notre magazine de novembre, page 30.

2) <https://www.francebleu.fr/infos/politique/11-nouvelles-communes-du-pays-basque-pourront-appliquer-les-mesures-anti-airbnb-9178925>

Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriartou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz et Villefranque. Ce sont exactement les mêmes que celles où va s'appliquer l'encadrement des loyers en 2024.

Cependant, on sait que la loi de finances pour 2023 a étendu le champ de la TLV et de l'encadrement des locations touristiques (sur décision des intercommunalités) aux communes en tension même ne faisant pas partie d'une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (l'encadrement des loyers reste — lui — cantonné aux communes d'agglomérations de plus de 50 000 habitants) <sup>(1)</sup>. La liste des communes concernées a définitivement été dressée par le décret du 25 août 2023 précité. Or,

huit communes du Pays basque situées hors agglomération sont désormais recensées comme étant en tension : Ainhoa, Bidarray, Itxassou, Saint-Jean-Pied-de-Port, Saint-Pée-sur-Nivelle, Sare, Souraïde, Uhart-Cize. A ces huit communes il faut ajouter trois communes qui ont été ajoutées à la liste des communes « tendues » faisant cette fois partie de l'agglomération bayonnaise : Cambo, Espelette et Halsou. Au Pays basque, ce sont donc au total onze communes de plus où la TLV est encourue pour tout logement vacant. Surtout, il est fort probable que le règlement anti-Airbnb actuel de la CAPB soit amendé l'année prochaine pour inclure également ces onze nouvelles communes. Des discussions sont en cours. Certains maires, comme le maire de Cambo-les-Bains, entendent s'opposer à cette extension par la CAPB au nom d'une « exception thermique » <sup>(2)</sup>. ■



BAIL COMMERCIAL — Cour d'appel d'Aix-en-Provence, Chambre 1-2, 2 novembre 2023, n° 2023/692

## COVID-19 : paiement du loyer en cas de clause de suspension liée à l'activité touristique ?

Le preneur à bail commercial peut-il suspendre le versement de loyers du fait de la pandémie de COVID-19 ? La question n'est pas nouvelle, quoique... Par M<sup>e</sup> Morabito, SCP Gobert & associés

Par un arrêt du 30 juin 2022<sup>(1)</sup>, la Cour de cassation écartait les arguments d'une société gestionnaire de résidences de tourisme, tels que la force majeure, l'inexécution par le bailleur de son obligation de délivrance, la perte de la chose louée.

Par un arrêt du 23 novembre 2022<sup>(2)</sup>, la Cour de cassation écartait la clause de suspension du loyer prévue au bail dans les cas où le bien était indisponible par le fait d'une « circonstance exceptionnelle affectant le bien loué ». En effet, la crise sanitaire n'a pas affecté matériellement le bien loué. Par un arrêt du 2 novembre 2023<sup>(3)</sup>, la cour d'appel d'Aix-en-Provence s'est prononcée sur l'application de la clause

1) Cour de cassation, Chambre civile 3, 30 juin 2022, 21-20.127, Publié au bulletin

2) Cour de cassation, Chambre civile 3, 23 novembre 2022, 21-21.867, Publié au bulletin

3) Cour d'appel d'Aix-en-Provence, Chambre 1 2, 2 novembre 2023, n° 22/13061

du bail stipulant que le loyer sera fixé à 30 % des recettes nettes encaissées par le preneur en cas de force majeure interrompant l'activité touristique ou d'événement amenant un dysfonctionnement dans l'activité du preneur. Le propriétaire bailleur demandait le règlement des loyers impayés pendant la crise sanitaire pour les années 2020 et 2021. D'une part, la Cour d'appel a rappelé que « l'obligation de paiement d'une somme d'argent est toujours susceptible d'exécution, le cas échéant forcée, sur le patrimoine du débiteur. Elle n'est, par nature, pas impossible. ». La Cour a estimé que le preneur « ne produit aucun document comptable, aucune pièce justifiant de difficultés de trésorerie rendant impossible tout règlement » et qu'« elle ne justifie pas davantage que les aides perçues par l'État. ». La demande d'exonération des loyers fondée sur la force majeure a donc été rejetée. D'autre part, la Cour a considéré que les mesures prises par les pouvoirs de police concernant l'interdiction de recevoir du public et limitant la libre circulation des personnes ne constituaient pas un dysfonctionnement ayant affecté matériellement les biens loués, bien que « ces mesures aient conduit à une baisse des recettes ». En conclusion, le preneur n'a pas pu s'exonérer du paiement des « loyers Covid » même en présence d'une clause de suspension du loyer liée à l'activité touristique dans le bail commercial. ■

COPROPRIÉTÉ — Cour d'appel de Grenoble, 2<sup>e</sup> chambre, 23 mai 2023, n° 21/03445

## La location meublée de courte durée incompatible avec une clause d'habitation bourgeoise ?

Une activité de location de courte durée, de type AIRBNB, est-elle contraire à l'occupation bourgeoise d'un immeuble ?

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

Deux époux, propriétaires d'un appartement situé au sein d'un immeuble en copropriété ont mis leur bien en location courte durée (type AIRBNB).

Ces derniers ont été assignés par d'autres copropriétaires au motif que ce type d'activité était contraire à la clause d'habitation bourgeoise comprise dans le règlement de copropriété. Les époux contestaient la violation du règlement de copropriété au motif que ce dernier n'interdisait pas la location de type AIRBNB et réfutaient avoir mis en place une activité d'hôtellerie. Les époux faisaient valoir que l'action de copropriétaires n'était pas recevable car elle n'était pas exercé par le syndicat, représenté par son syndic. La Cour d'appel a balayé cet argument : tout copropriétaire peut exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic (cette formalité n'étant pas requise à peine d'irrecevabilité de la

demande). Puis, la Cour d'appel a rappelé que « la clause d'habitation bourgeoise se définit comme l'obligation pour chaque propriétaire ou son locataire, de respecter le caractère bourgeois de l'immeuble, c'est-à-dire sa vocation à être un immeuble d'habitation ». Dès lors, les activités commerciales sont prohibées au sein de l'immeuble. Or les époux propriétaires du logement litigieux avaient déclaré, en qualité de professionnel, leur appartement en tant que meublé de tourisme (article L. 324-4 du code du tourisme). Selon la Cour, le terme de professionnel sous-entend nécessairement l'exercice d'une activité régulière à but lucratif. La Cour en a déduit que : « la multiplicité et la rotation élevée des occupants contrevient à l'exigence de stabilité et de quiétude propre à l'occupation bourgeoise de l'immeuble fixée par le règlement de copropriété, étant en outre observé que les passages des différents locataires conduisent à avoir des parties communes très sales, ainsi qu'une multitude de véhicules en stationnement sur le parking, ainsi qu'en attestent les photographies versées aux débats, dont le nombre n'est pas compatible avec la taille de l'immeuble, composé de seulement quatre logements. ». La Cour d'appel a donc jugé que « la location de cet appartement constitue une activité commerciale qui est incompatible avec l'occupation bourgeoise visée dans le règlement de copropriété. ».

En conclusion, l'activité de location de courte durée de type AIRBNB réalisée par un copropriétaire, en qualité de professionnel, constitue une activité commerciale contraire à l'occupation bourgeoise de l'immeuble fixée par le règlement de copropriété. ■

## LOCATION MEUBLÉE

# Récupération de la taxe foncière sur le locataire

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION** — Etant donné la hausse record de l'impôt foncier cette année, je m'interroge sur la possibilité de faire payer cet impôt par mon locataire. Je sais que cela n'est pas possible pour un logement nu, mais qu'en est-il si le logement est loué meublé ?

**S**elon l'article 25-10 de la loi du 6 juillet 1989 (qui concerne les logements meublés loués à titre de résidence principale) :

« Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur au choix des parties et tel que prévu par le contrat de bail :

1° Soit dans les conditions prévues à l'article 23, lorsqu'il s'agit de provisions pour charges ;

2° Soit sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application du même article 23 et peut être révisé chaque année aux mêmes conditions que le loyer principal. Ce montant ne peut pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire ou, le cas échéant, le précédent locataire se serait acquitté. »

S'agissant d'un logement meublé, le bailleur peut donc récupérer auprès du locataire les charges récupérables :

- de manière régulière par le versement périodique de provisions pour charges (une régularisation doit alors être effectuée chaque année)<sup>(1)</sup> ;

- ou sous la forme d'un forfait de charges<sup>(2)</sup>.

A noter : l'article 25-10 ne l'indique pas, mais le bailleur peut aussi récupérer les charges récupérables de manière ponctuelle en apportant les justificatifs des dépenses engagées<sup>(3)</sup>.

En ce qui concerne les **provisions pour charges**, l'article 25-10 de la loi de 1989 renvoie à l'article 23 qui lui-même renvoie au décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables.

Par conséquent, si le bail prévoit des provisions pour charges (ou des charges sans provision), seules les charges énumérées par le décret du 26 août 1987 peuvent être récupérées sur le locataire. Or, ce décret ne permet pas de faire supporter au locataire la taxe foncière.

On pourrait alors imaginer faire supporter l'impôt foncier au locataire en l'intégrant dans le **forfait de charges** (si le bail prévoit ce mode de recouvrement).



Copyright (c) 2022 HJBC/Shutterstock

Seulement, le montant du forfait de charges ne peut pas être déterminé librement et doit être fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23. Ainsi, le bailleur ne peut intégrer dans ce forfait que les charges récupérables reprises dans le décret du 26 août 1987. Or, comme nous l'avons vu, ce dernier ne prévoit pas la possibilité de faire supporter au locataire l'impôt foncier. Par ailleurs, comme le rappelle l'article 25-10, le montant du forfait de charges ne doit pas être manifestement disproportionné au regard des charges dont le locataire se serait acquitté sur justification des dépenses engagées par le bailleur.

Comme pour les baux de logements nus, il n'est donc pas possible dans un bail meublé de faire supporter au locataire le paiement de la taxe foncière. ■

1) Dans le bail, il s'agit de la case « Provisions sur charges avec régularisation annuelle ».

2) Dans le bail, il s'agit de la case « Récupération des charges par le bailleur sous la forme d'un forfait ».

3) Dans le bail, il s'agit de la case « Paiement périodique des charges sans provision ».

## FISCALITÉ

# Changement de zonage du dispositif Pinel

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION** — Depuis 2020, je loue un logement dans le cadre du dispositif Pinel (engagement de location pour une durée de six ans, donc jusqu'en 2026). Mon locataire vient de délivrer congé. En 2020, la commune du lieu de situation du logement était classée en zone B2; depuis un arrêté du 16 février 2022, elle est classée en zone B1. Avec le futur locataire, devrai-je prendre en compte les plafonds de ressources et de loyer applicables à la zone B2 (c'est-à-dire les plafonds auxquels je me suis référé en 2020) ou à la zone B1?

**R**appel: Le dispositif Pinel permet au propriétaire bailleur de bénéficier d'une réduction d'impôt répartie sur toute la durée de l'engagement de location de six ou neuf ans (cet engagement peut être prorogé pour une durée de trois ans renouvelable, dans la limite de douze ans).

« En cas de congé du locataire pendant la période couverte par l'engagement de location, le logement doit être aussitôt remis en location jusqu'à la fin de cette période. Il pourra cependant être admis une période de vacance, dès lors que le propriétaire établira qu'il a accompli les diligences concrètes (insertion d'annonces, recours à une agence immobilière) et que les conditions de mise à la location ne sont pas dissuasives. A défaut de relocation effective dans un délai de douze mois à compter de la date de réception de la lettre recommandée par laquelle le locataire a signifié son congé au propriétaire, le service procède à la remise en cause de la réduction d'impôt obtenue » (BOI-IR-RICI-230-20-20, paragraphe 40<sup>(1)</sup>). Votre locataire vous ayant délivré congé, un nouveau bail avec un nouveau locataire devra donc être conclu dans un délai d'un an maximum à compter de la réception du congé du locataire.

Le zonage du dispositif Pinel a été modifié à plusieurs reprises:

- notamment, comme vous le citez, par un arrêté du 16 février 2022 modifiant l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation,
- et plus récemment par un arrêté du 2 octobre 2023 modifiant l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du CCH.

Ces différents arrêtés ne précisent généralement pas les investissements concernés par le changement de zonage. C'est le cas notamment de l'arrêté du 16 février 2022 qui vous concerne (il est seulement indiqué dans la notice que « l'arrêté entre en vigueur au lendemain de sa publication »).

Le Bofip<sup>(2)</sup> qui publie chaque année les plafonds de ressources et de loyer se rapportant aux dispositifs d'investissement locatif, indique concernant le dispositif Pinel:

- « Pour le classement des communes par zones (...) :
  - pour les investissements réalisés du 6 juillet 2019 au 20 février 2022, il s'agit des communes situées en zone A bis, A et B1 mentionnées à l'annexe I de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 modifié pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, tel que résultant de l'arrêté du 4 juillet 2019 pris en application de l'article R. 304-1 du CCH;
  - pour les investissements réalisés à compter du 21 février 2022, il s'agit des communes situées en zone A bis, A et B1 mentionnées à l'annexe I de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 modifié, tel que résultant de l'arrêté du 16 février 2022 modifiant l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du CCH » (BOI-BAREME-000017 du 8 juin 2023).

Le nouveau zonage résultant de l'arrêté du 16 février 2022 s'applique donc aux investissements réalisés à compter du 21 février 2022 (date d'entrée en vigueur de l'arrêté) et n'a pas d'incidence sur les investissements signés antérieurement.

Par conséquent, votre investissement datant de 2020, il faut prendre en compte le zonage existant à cette date. Avec votre prochain locataire, vous continuerez donc à retenir les plafonds de ressources et de loyer applicables en zone B2.

A noter: à l'instar de l'arrêté du 16 février 2022, l'arrêté du 2 octobre 2023 ne précise pas les investissements concernés par ce nouveau changement de zonage et précise seulement que « l'arrêté entre en vigueur au lendemain de sa publication ». En l'absence de disposition spécifique, le zonage résultant de l'arrêté du 2 octobre 2023 devrait s'appliquer aux investissements réalisés à compter du 4 octobre 2023, date d'entrée en vigueur de l'arrêté. ■

1) Ce paragraphe 40 s'applique au dispositif Pinel : cf. BOI-IR-RICI-360-20-20, paragraphe 20.

2) Bulletin officiel des finances publiques.

## BAIL D'HABITATION

**Loyer de base dépassant le loyer de référence majoré**

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

**QUESTION** — Je loue depuis janvier 2022 un appartement à Paris et j'ai reçu un courrier de la mairie de Paris me mettant en demeure de rembourser à mon locataire les loyers trop-perçus car le loyer inscrit au bail ne respecte pas le loyer plafond (loyer de référence majoré). A défaut, le courrier indique que j'encours une amende. Que dois-je faire ?

**D**ans les villes soumises à l'encadrement des loyers instauré par l'article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018<sup>(1)</sup>, le loyer de base ne peut pas dépasser le loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral (par exception, il est possible d'aller au-delà du loyer de référence majoré en prévoyant dans le bail un complément de loyer, à condition de justifier de « caractéristiques de localisation ou de confort » particulières « par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique »).

Votre logement étant situé à Paris, vous êtes donc concerné par le dispositif d'encadrement des loyers. Dans un premier temps, il convient de vérifier que vous pratiquez un loyer supérieur au loyer de référence majoré (ce dernier vous sera indiqué en remplissant les rubriques du site [www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/paris](http://www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/paris)).

Si le loyer de base indiqué dans votre bail dépasse effectivement le loyer de référence majoré, votre locataire est fondé à demander la diminution du loyer et à être remboursé des loyers trop-perçus pour la période passée. En effet, l'article 140, III, A de la loi ELAN énonce qu'« une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de signature de ce contrat ».

A défaut d'indication dans le texte, il faut considérer que cette action est soumise à la prescription

triennale de droit commun pour les baux d'habitation (article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989). Le bail datant de janvier 2022, le locataire est donc dans les délais pour agir.

Vous pourrez signer avec votre locataire un avenant régularisant le bail (sur le montant du loyer, sur la mention du loyer de référence et du loyer de référence majoré, etc.) et prévoyant le remboursement des loyers trop-perçus depuis janvier 2022.

L'article 140, VII de la loi ELAN prévoit que vous disposez d'un délai de deux mois, à compter de la mise en demeure, pour mettre le bail en conformité et procéder à la restitution des loyers trop-perçus. A défaut, la mairie de Paris pourra prononcer à votre rencontre une amende dont le montant ne peut excéder 5000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale.

Enfin, il faut savoir que si vous ne régularisez pas la situation, le paiement éventuel de l'amende ne fera pas obstacle à ce que le locataire engage une action en diminution de loyer. ■

1) A ce jour, sont concernées les villes de Paris, Lille, Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse, Lyon, Villeurbanne, Bagnole, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, Romainville, Montpellier et Bordeaux (les communes de Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascaïn, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriadou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jaxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre-d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz, Villefranque seront également concernées par l'encadrement des loyers dès que les loyers de référence auront été publiés par le préfet des Pyrénées-Atlantiques).

**L'UNPI & vous**

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

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

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

# Gérez

vos biens immobiliers

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

## Commander → 3 solutions

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

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

Remplissez le bon  
de commande ci-dessous

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

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

Nos baux sont clairs,  
pratiques et fiables

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

NOM .....

Prénom .....

Adresse .....

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

Tél. ....

E-mail .....

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

	2° T. 2023 <b>2123</b>	LES VARIATIONS (en %)			
		INSEE 100 au 4° T 1953	Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2014	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>1627</b>	+0,93	+0,18	+27,31
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1625</b>	+0,62	-0,79	+22,00
2015	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>1632</b>	-0,97	+0,93	+19,82
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>1614</b>	-0,43	-3,12	+18,16
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>1608</b>	-1,17	-2,43	+16,44
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1629</b>	+0,25	-0,61	+15,86
2016	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>1615</b>	-1,04	-1,88	+16,61
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>1622</b>	+0,50	-0,91	+13,03
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>1643</b>	+2,18	+1,92	+13,86
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1645</b>	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>1650</b>	+2,17	+0,12	+10,22
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>1664</b>	+2,59	+2,65	+6,53
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>1670</b>	+1,64	+2,64	+4,77
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1667</b>	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>1671</b>	+1,27	+2,39	+11,18
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>1699</b>	+2,10	+5,27	+13,42
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>1733</b>	+3,77	+7,77	+15,38
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1703</b>	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>1728</b>	+3,41	+7,00	+14,59
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>1746</b>	+2,77	+7,64	+15,10
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>1746</b>	+0,75	+6,27	+14,87
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1769</b>	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>1770</b>	+2,43	+7,27	+13,90
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>1753</b>	+0,40	+5,35	+10,04
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>1765</b>	+1,09	+5,69	+8,68
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1795</b>	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>1822</b>	+2,94	+9,04	+12,68
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>1821</b>	+3,88	+7,18	+9,30
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>1886</b>	+6,86	+8,83	+14,44
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>1886</b>	+ 5,07	+ 10,75	+ 15,07
2022	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>1948</b>	+6,92	+12,73	+18,35
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>1966</b>	+7,96	+12,60	+20,10
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>2037</b>	+8,01	+16,67	+26,36
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>2052</b>	+8,80	+16,00	+27,06
2023	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>2077</b>	+6,62	+17,34	+26,03
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>2123*</b>	+7,99	+21,11	+30,97

\*Parution INSEE 26/09/2023

**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.

	2° T. 2023 <b>131,81</b>	ILC BASE 100 au 1 <sup>er</sup> trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2020	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>115,70</b>	+ 0,09 %	+ 4,44 %	+ 9,87 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>115,79</b>	- 0,32 %	+ 4,01 %	+ 8,95 %
2021	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>116,73</b>	+ 0,43 %	+ 4,34 %	+ 9,08 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>118,41</b>	+ 2,59 %	+ 5,17 %	+ 10,00 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>119,70</b>	+ 3,46 %	+ 5,51 %	+ 10,66 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>118,59</b>	+2,42 %	+ 3,97 %	+ 9,46 %
2022	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>120,61</b>	+ 3,32 %	+ 5,21 %	+ 11,13 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>123,65</b>	+ 4,43 %	+ 7,33 %	+ 13,96 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>126,13</b>	+ 5,37 %	+ 9,11 %	+ 16,28 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>126,05</b>	+6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
2023	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>128,68</b>	+6,69 %	+ 10,71 %	+ 18,60 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>131,81*</b>	+6,60 %	+ 14,20 %	+ 21,48 %

\*Parution INSEE 26/09/2023

**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.

	2° T. 2023 <b>130,64</b>	ILAT BASE 100 au 1 <sup>er</sup> trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2020	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>115,53</b>	+ 1,45 %	+ 5,59 %	+ 13,31 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>114,33</b>	- 0,12 %	+ 4,04 %	+ 11,28 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>114,23</b>	- 0,54 %	+ 3,51 %	+ 10,22 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>114,06</b>	- 1,19 %	+ 2,87 %	+ 9,04 %
2021	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>114,87</b>	- 0,57 %	+ 3,07 %	+ 9,08 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>116,46</b>	+ 1,86 %	+ 3,97 %	+ 9,87 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>117,61</b>	+ 2,96 %	+ 4,32 %	+ 10,47 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>118,97</b>	+ 4,30 %	+ 5,00 %	+ 11,47 %
2022	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>120,73</b>	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>122,65</b>	+ 5,32 %	+ 7,15 %	+ 14,43 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	<b>124,53</b>	+ 5,88 %	+ 8,43 %	+ 16,21 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	<b>126,66</b>	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
2023	1 <sup>er</sup> trimestre	<b>128,59</b>	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	<b>130,64*</b>	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %

\*Parution INSEE 26/09/2023

**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.

3 <sup>e</sup> T. 2023 <b>141,03</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 %	<b>141,03*</b>	+ 3,49 %		

\*Parution INSEE 13/10/2023

**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 141,03 (la variation en glissement annuel de l'IRL ne pouvant excéder 3,5 %). Cette mesure vise principalement l'indexation annuelle (art. 17-1 de la loi du 6 juillet 1989) et la fixation du loyer de renouvellement (art. 17-2) [1].

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

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

- 2,5 % dans les régions et départements d'outre-mer (dans ces collectivités, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 138,33) ;
- 2,0 % en Corse (dans cette collectivité, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 136,98).

[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 09/2023 **116,58**

	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	116,94	116,58			

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

**BT01 | Indice bâtiment national BT 01\* | \* Nouvelle valeur, base 100 en 2010**BT01 08/2023 = **130,6**

	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	129,7	130,6				

## TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> NOVEMBRE 2023 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 27 OCTOBRE 2023

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 <sup>er</sup> novembre 2023	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 <sup>er</sup> novembre 2023
Prêts à taux variable	4,04 %	5,39 %
Prêts relais	4,47 %	5,96 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 <sup>er</sup> novembre 2023	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 <sup>er</sup> novembre 2023
• Montant ≤ à 3 000 €*	16,55 %	22,07 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	9,33 %	12,44 %
• Montant > à 6 000 €*	5,26 %	7,01 %

\* 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	2 <sup>e</sup> trimestre	995,2
	3 <sup>e</sup> trimestre	996,8
	4 <sup>e</sup> trimestre	1000,5
2021	1 <sup>e</sup> trimestre	1022,3
	2 <sup>e</sup> trimestre	1033,4
	3 <sup>e</sup> trimestre	1055,2
	4 <sup>e</sup> trimestre	1066,4
2022	1 <sup>e</sup> trimestre	1101
	2 <sup>e</sup> trimestre	1135,5
	3 <sup>e</sup> trimestre	1142,8
	4 <sup>e</sup> trimestre	1137
2023	1 <sup>e</sup> trimestre	1160,8
	2 <sup>e</sup> trimestre	1163,6
	3 <sup>e</sup> trimestre	1153,7

### 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 :

montant dû × taux annuel valable pour le semestre  
× jours de retard dans ce semestre / 365 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.
Tél.: 06 52 15 65 75. Majestic Immobilier & Patrimoine. E-mail: contact@miep.fr

Pour investisseur, immeuble de rapport comprenant 7 logements situés sur artère principale à Montluçon. Pas de travaux à prévoir, rentabilité 11 %. Prix 275 000 euros. Tous les logements sont loués.
M. Wichuta LAEPET. Tél.: 06 11 08 69 96.
E-mail: wichuta@locationmontlucon.fr

Ventes offres

Nice, rue Puget, calme résidentiel, proximité tous commerces, poste, arrêt tramway, parc, crèche, écoles, faculté. Immeuble bon standing. T2 traversant Sud / Nord. 51,80 m². Bon état, rangements cuisine, salle de bain,

W.-C séparés entièrement carrelés. Balcons. Garage avec grande hauteur (mezzanine possible). DPE: D; Climat: E. Appartement: 238 000 euros + garage: 30 000 euros.
M. Jean-Michel GOLFIER.
Tél.: 06 63 13 62 94.

Bâtiment Industriel à vendre au CV de Montluçon. 3 200 m² au sol sur 2 niveaux. Idéal pour foncière ou investisseur. Potentiel remarquable! Possibilité de conserver cour / patio intérieur. Prix 180 000 € (57 €/m²).
M. AUBERGER Franck. Tél.: 06 10 05 52 23.
E-mail: aubergerfranck@hotmail.com.

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 :



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

**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)

# On remercie Marguerite qui aide à produire du gaz vert pour chauffer nos appartements.



Produit à partir de déchets agricoles recyclés, le gaz vert, une énergie d'avenir, permet déjà de se chauffer, de cuisiner et de rouler\*.

**[copro.grdf.fr](http://copro.grdf.fr)**  
#LeGazVertLavenir

L'énergie est notre avenir, économisons-la!



Quel que soit votre fournisseur.

\* Le gaz vert, ou biométhane, est un gaz produit localement, principalement à partir de résidus agricoles, d'effluents d'élevage et de déchets issus des territoires. La part de biométhane actuellement injecté dans les réseaux gaziers est en moyenne de 2 à 3 % selon les régions. En 2030, les gaz renouvelables, dont fait partie le biométhane, pourront représenter 20 % de la consommation de gaz en France et 100 % en 2050.