

AMÉNAGER
Pourquoi créer une
extension à la maison ?

FISCALITÉ
Bien déclarer vos revenus
immobiliers 2023

LÉGISLATION
Savoir se défendre en cas
de décision de préemption

25 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

et vous

Numéro 583 | Avril 2024 | 5,35 € | ISSN: 2102-0728

NOTRE DOSSIER

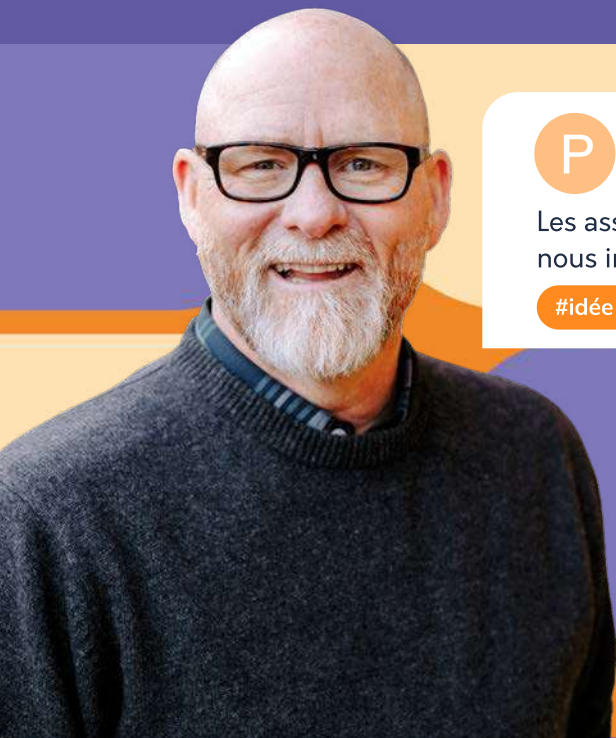
COPROPRIÉTÉ: LA JUNGLE DES ASSURANCES



N°1 des comparateurs GLI

cautioneō.com

L'Assurance Loyers Impayés qui (r)assure vraiment !



P Paul, propriétaire bailleur

Les assurances ne sont jamais là pour nous indemniser.

#idée reçue



Lucas, expert Cautioneō

C'est pourquoi nous certifions le dossier du locataire avant tout contrat. **En cas d'impayés vous êtes sûr d'être indemnisé.**

#propriétaire rassuré

+ de 20 000 propriétaires sécurisent
leurs loyers chez nous ❤️

2,75%
du loyer
charges comprises

Garanties Premium cautioneō

Plafond garantie impayés 96 000€

Plafond garantie dégradations 10 000€

Plafond protection juridique 16 000€

Taux d'effort max du locataire 38%

Durée de la garantie illimitée

Certification du dossier locataire Oui

✓ Locataires entrants

✓ Locataires en place

Pour votre devis en ligne,
scannez ce QR Code



Devis
gratuit
en - de
3 min

Des questions ? + de 5 biens à assurer ?
Contactez nos experts pour une offre personnalisée



01 89 71 69 16

Du lundi au vendredi de 10h à 13h - 14h à 18h

★★★★★ noté 4.6 sur 5 sur Google



Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI

Un mois jour pour jour après avoir annoncé qu'il fallait redonner confiance aux propriétaires, Guillaume Kasbarian, ministre délégué chargé du logement, a exposé au Mipim à Cannes le 12 mars dernier, une première série de mesures, réglementaires et législatives, pour simplifier et accélérer les chantiers de logement.

« Un mois après ma prise de fonction, je porte un premier paquet de chantiers de simplification de normes qui ralentissent les projets de création de logements. (...) Ces chantiers de simplification constituent une première étape. Cette démarche trace un chemin, une ambition et, au fond, une conviction : celle que le Gouvernement sera aux côtés de ceux qui produisent, de ceux qui portent des projets, de ceux qui font le dynamisme de nos territoires. Et je souhaite que cet exercice ne soit pas la fin, mais le début d'un processus qui, de mois en mois, produira de nouveaux résultats concrets, au service de l'efficacité demandée par le Premier ministre. »

À court terme, ce sont les permis d'aménager multisites qui vont être étendus pour accélérer les procédures d'aménagement. Certaines règles d'urbanisme vont être modifiées, notamment en ZAC, la densification en lotissement sera facilitée et la digitalisation des autorisations d'urbanisme sera accélérée.

Simplification ? Manifestement, c'est au secteur de la construction à qui l'on redonne confiance... mais lentement, prudemment, timidement...

Des annonces chocs pour des effets timides... malgré l'urgence

Alors, il est annoncé un projet de loi avant l'été portant sur le logement des classes moyennes, notamment des mesures visant à encourager le logement locatif intermédiaire, à modifier la loi SRU pour intégrer la construction de logement intermédiaire dans le quota des logements sociaux requis des communes qui n'ont pas atteint l'objectif.

Doit-on s'en réjouir ? Je ne le crois pas ! Si le constat de la gravité de la crise semble aujourd'hui partagé, l'accumulation des mots ne produit pas le choc tant annoncé, tant espéré... Si les pouvoirs publics continuent à s'attacher à la propriété, donc le logement, avec autant de légèreté, la France et les Français continueront à souffrir et comme l'a souligné Monsieur Henry BUZY-CAZAUX dans l'une de ses tribunes, « le pays pourrait bien être exsangue à cause du logement avant la fin du quinquennat » à cause d'un « cancer rampant, qui atteint des malades masqués pour rester dignes ».

Cette majorité silencieuse que sont les propriétaires commence à rejoindre les « invisibles » (op.cit.) à la recherche d'un logement. Dans la pyramide de Maslow, l'habitat est un déterminant fondamental de la santé et constitue le socle des besoins physiologiques essentiels au bien-être physique, psychique et mental... Les premiers se logent et offrent des logements, les seconds rêvent d'être propriétaires ou d'avoir un toit... Pourtant, ni les uns, ni les autres, par l'inaction des pouvoirs publics, n'arrivent à se rencontrer alors qu'ensemble, ils tendent vers les mêmes fins...

Croire en la propriété comme outil au service du logement et le logement comme « source de prospérité et de sérénité républicaine » (op.cit.), tel est l'enjeu des prochains mois... mais il y a urgence !

Sommaire

L'UNPI en action

6 | Actualités

Bercy veut aussi améliorer le DPE • Coup de rabot sur l'aide MaPrimeRénov'

8 | En bref

L'UNPI défend les propriétaires au Parlement

9 | Médias

Association des propriétaires: « Le logement connaît une crise profonde sans précédent » • La Chambre syndicale des propriétaires cherche des bénévoles

10 | Hommage

Jacques Devergne, un Président très engagé et passionné au service des propriétaires
La Fédération et la Chambre de Marseille lui rendent hommage

L'UNPI vous informe

12 | Législation

Retrait-gonflement des argiles
Du nouveau en matière d'indemnisation et prévention des sinistres

Le dossier de l'UNPI

14 | Copropriété: la jungle des assurances

L'UNPI et vous

24 | Fiscalité

Bien déclarer vos revenus immobiliers 2023

32 | Législation

Savoir se défendre en cas de décision de préemption

38 | Aménager

Pourquoi créer une extension à la maison ?

42 | Questions réponses

Droit de préemption subsidiaire du locataire • Indemnisation du locataire pour trouble de jouissance • Constitution du conseil syndical

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 de la presse
Alexis Thomasson

Directeur de la publication
Sylvain Grataloup

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
Christophe Demay, Frédéric Zumbiehl,
Jean-Paul Boudignon, Bertrand
Desjuzeur, Benoît Jorion, Sylvie
Lenormand, Arnaud Couvelard.

Secrétariat de rédaction
Lola Moulis
lola@takeoffmedias.com

Service publicité
Sarah Honigbaum
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^{er} 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^{er} 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.





PROPARC
DES LOCAUX POUR DES PROS

L'investissement en immobilier professionnel enfin accessible !



Depuis plus de 30 ans, ProParc rénove et construit des bâtiments industriels adaptés aux besoins des professionnels.

Découvrez ProParc : Les locaux d'activités des territoires

Chez ProParc, nous comprenons les défis des petites entreprises, artisans et TPE en milieu rural. Forts de plus de 30 ans d'expérience, nous nous engageons à construire des parcs d'activités adaptés à leurs besoins. Nos locaux offrent un environnement professionnel moderne et fonctionnel, avec des installations telles que des bureaux, des espaces de stockage et des ateliers équipés. Nous valorisons également le confort avec des Kitchenettes et des toilettes PMR.

Engagés dans la responsabilité sociale des entreprises, nos parcs intègrent des solutions durables comme les panneaux solaires en toiture, éclairages solaires et précâblage pour bornes de recharge électrique.

Chez PROPARC, nous créons des communautés professionnelles dynamiques, les locataires s'y sentent bien, ils restent donc longtemps.

Le meilleur ? Nos prix compétitifs, car chez ProParc, qualité et accessibilité vont de pair.

Contactez-nous dès aujourd'hui pour en savoir plus sur nos offres de vente et de location dans nos parcs d'activités à travers la France.



Les loyers couvrent les échéances d'emprunt !

- Rentabilités supérieures à 7% NET
- Baux longs 3/6/9
- Taxe foncière payée par le locataire
- Aménagements intérieurs payés par le locataire
- On ne déplace pas une entreprise comme on change d'appartement

proparc.fr
1, Rue Pierre et Marie Curie
63200 Riom
Tél. 06 16 38 18 49
direction.projets@proparc.fr

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Bercy veut aussi améliorer le DPE

Par Christophe Demay



Copyright (c) 2020 oirat/Shutterstock

Une évolution peut en cacher une autre. Le ministre de la Transition écologique, Christophe Béchu, a annoncé en février une correction du DPE pour les petites surfaces, mais le ministère de l'Économie souhaite également une amélioration pour les logements chauffés à l'électricité.

Bercy veut corriger le CEP (coefficient d'énergie primaire) utilisé dans le calcul du DPE pour convertir l'énergie finale (l'énergie consommée par l'utilisateur) en énergie primaire (l'énergie présente dans la nature). Un vieux serpent de mer. Avec un CEP de 2,3 (2,58 jusque 2021), l'électricité apparaît en effet pénalisée face au gaz : 1 kWh en énergie finale équivaut à 2,3 kWh en énergie primaire pour l'électricité, quand 1 kWh d'énergie finale = 1 kWh d'énergie primaire pour le gaz. Conséquence : puisque l'étiquette DPE se base sur l'énergie primaire, un logement chauffé à l'électricité aura une moins bonne étiquette énergétique que le même logement avec exactement les mêmes caractéristiques mais chauffé au gaz.

Dans un communiqué, Bercy estime ce coefficient injuste et contre-productif : « Aujourd'hui, un logement au gaz qui passe à l'électricité peut basculer en passoire à cause de cette méthodologie, alors qu'il divise ses émissions de gaz à effet de serre par 3 ». Modifier ce coefficient dans la méthode de calcul du DPE reviendrait donc à mécaniquement « sortir des centaines de milliers » de logements de leur statut de passoires.

Rien n'est fait cependant. Bercy précise qu'il s'agit encore d'un « souhait » qui doit encore être arbitré avec le ministère de la Transition écologique. ■

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Coup de rabot sur l'aide MaPrimeRénov'

Par Christophe Demay

Le gouvernement revoit ses ambitions à la baisse. Les prévisions de croissance s'annoncent moins bonnes que prévues, l'État doit donc se serrer la ceinture, et même la rénovation énergétique n'échappe pas au coup de rabot.

En février au JT de TF1, Bruno Le Maire, ministre de l'Économie, a ainsi annoncé que le budget dédié à MaPrimeRénov', l'aide destinée aux propriétaires (occupants ou bailleurs) pour rénover leur logement, serait amputée d'un milliard d'euros. Avec un coup de pouce inédit de 1,6 milliard d'euros supplémentaires, le budget de l'aide avait pourtant été porté à 5 milliards d'euros : il est aujourd'hui ramené à 4 milliards d'euros.

Par ricochet, les ambitions de rénovation énergétique sont également revues à la baisse. Fin 2023, le gouvernement espérait 700 000 rénovations, dont 200 000 dites « globales ». Le cru 2024 et la nouvelle version de MaPrimeRénov' mise en service marquaient ainsi une rupture, avec la volonté de privilégier les rénovations d'ampleur, les seules jugées véritablement efficaces pour diviser sa facture énergétique par deux, trois, voire davantage. L'État s'est-il montré trop ambitieux ? Fin février, le ministre de la Transition écologique, Christophe Béchu, reconnaissait que l'objectif ne serait atteint qu'en 2025. Pour 2024, la barre est abaissée à 140 000 rénovations globales ; un objectif qui reste très ambitieux puisqu'il représente deux fois plus de rénovations globales qu'en 2023.

Le coup de rabot est sévère, mais il devrait cependant rester indolore pour les ménages propriétaires qui sollicitent l'aide. Car le gouvernement avait peut-être vu trop grand dans son budget initial : en 2023, une bonne partie des crédits alloués à MaPrimeRénov' n'avait pas été consommée. ■

Actualités

Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique
www.unpi.org



Abonnez-vous

JE SOUHAITE M'ABONNER

à 25 millions de Propriétaires :

Version papier

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

Version papier

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

Version numérique

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

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

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

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

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

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

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

TRAVAUX LEGISLATIFS

L'UNPI défend les propriétaires au Parlement

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

Des projets et propositions de lois sont lancés tous azimuts pour tenter de résoudre la crise du logement. En tant qu'association représentant les propriétaires, l'UNPI est consultée et tente de défendre une position de bon sens. Elle a notamment beaucoup travaillé sur quatre textes étudiés ces dernières semaines par le Parlement.

La « GUL » de retour ?

Le premier des textes en projet consiste en une proposition de loi « pour louer en toute confiance », déposée par les 31 députés du groupe d'opposition « Socialistes et apparentés » en janvier dernier. Derrière ce titre pompeux, il s'agit simplement de réintroduire la garantie universelle des loyers. L'UNPI s'est mobilisée contre l'instauration d'une nouvelle GUL obligatoire, ne présentant aucune garantie d'indemnisation suffisante des propriétaires en cas d'impayés et tellement coûteuse pour l'Etat qu'elle pourrait induire un nouvel impôt immobilier. Ce n'est d'ailleurs pas pour rien que, prévue par la loi ALUR en 2014, la précédente GUL a finalement été abrogée par la loi ELAN de 2018. Après avoir repoussé des amendements visant à interdire aux propriétaires de recourir à une assurance « loyers impayés » ou même à une caution, la commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale a rejeté la proposition dans son ensemble. Celle-ci était néanmoins inscrite à la journée parlementaire dédiée au groupe socialiste du 29 février dernier, mais n'a pas pu être examinée faute de temps. C'était la seule niche parlementaire des Socialistes de toute la session ordinaire, et le texte est donc renvoyé aux calendes grecques.

La chasse aux meublés de tourisme

Les trois autres textes que l'UNPI a commentés ont en revanche des chances d'aboutir, le Gouvernement ayant d'ailleurs — ce qui est un signe d'intérêt — enclenché la procédure accélérée (ces textes ne sont soumis qu'à une seule lecture par assemblée). Tout d'abord, le 29 janvier dernier, les députés ont pu achever l'examen de la proposition de loi transpartisane « visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue » que nous détaillions dans le numéro de janvier de votre magazine (page 36). Il s'agit notamment d'étendre les exigences de performance énergétique

aux meublés saisonniers ou d'aligner la fiscalité des meublés de courte durée sur celle des logements loués vides. Bref, les meublés touristiques deviennent l'ennemi public numéro un. On espère que le Sénat, à qui il revient maintenant d'examiner le texte, sera moins militant et plus pragmatique.

Résorber l'habitat dégradé

En second lieu, le projet de loi « relatif à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement » vient d'être adopté ce 28 février par les sénateurs, avec des ajustements par rapport au texte voté en commission au Sénat et, bien sûr, des différences par rapport au projet entériné par les députés un mois plus tôt. Une commission mixte paritaire a donc été convoquée pour tenter d'aboutir à un texte commun. Si le projet de loi « habitat dégradé » vise surtout à renforcer divers outils de lutte contre les copropriétés dégradées, il comporte des mesures importantes en matière de baux d'habitation (durcissement potentiel des règles de surface en cas de colocation à baux multiples par exemple) ou de copropriété (nouvel emprunt collectif ou, après un amendement adopté en séance publique au Sénat, plafonnement par décret des frais de recouvrement infligés à un copropriétaire défaillant).

Transformation des bureaux en logements

Enfin, le Gouvernement vient d'engager la procédure accélérée pour une proposition de loi émanant principalement de députés centristes et « visant à faciliter la transformation des bureaux en logements ». L'UNPI ne s'est pas opposée à ce texte tendant à assouplir les règles d'urbanisme concernant les changements de destination ou créer un « permis de construire à destinations successives ». Elle a revanche vertement critiqué le projet de permettre à un copropriétaire d'imposer à tous les autres la transformation d'un bureau en logement, même dans un immeuble à usage exclusivement professionnel. Aussi, à la suite d'un amendement du rapporteur citant l'UNPI, le texte adopté en commission le 24 janvier impose au moins qu'une transformation contraire à la destination de l'immeuble soit acceptée à la majorité simple des copropriétaires. La proposition de loi a été votée en séance publique ce 7 mars. Au Sénat maintenant de se prononcer. ■



Copyright (c) 2019 EORey/Shutterstock

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

28 février 2024 ▶ Régional



Association des propriétaires : « Le logement connaît une crise profonde sans précédent »

L'Association des propriétaires de Freyming-Merlebach estime que la crise actuelle de l'immobilier est sans précédent. Le président Jean-Luc Odwa considère que le gouvernement n'est pas assez mobilisé sur la question du logement. Il affirme que les propriétaires sont pris à la gorge par les taxes.

L'assemblée générale de l'Association des propriétaires de Freyming-Merlebach et environs s'est tenue en présence de nombreux adhérents et de Sylvain Grataloup, président national de l'UNPI (Union nationale des propriétaires immobiliers). Le président Jean-Luc Odwa déplore « l'instabilité du gouvernement ». Il s'interroge : « Comment avoir une véritable politique du logement avec la valse actuelle des ministres ? Nous sommes entrés dans une crise de l'immobilier sans précédent, aussi bien dans l'achat, la construction que dans le locatif ». Selon lui, « le gouvernement va trop vite sans prendre conscience que tous les propriétaires ne peuvent pas faire les travaux aussi rapidement, par manque de fonds ou absence d'artisans et pénurie de matériaux ». Il considère que les propriétaires sont pris à la gorge avec les augmentations successives de la taxe foncière, qui souvent dépasse deux mois de loyer pour les bailleurs. Il encourage les propriétaires à garder les factures afin d'apporter la preuve lors d'un DPE (diagnostic de performance énergétique), des travaux effectués, notamment d'isolation.

« Prix moins élevés à Freyming que dans les villes voisines »

Le président a évoqué des chiffres dans l'immobilier à Freyming-Merlebach : « Les prix moyens, aussi bien pour les maisons que les appartements, sont moins élevés que dans les villes environnantes ». Le président national a constaté que « des gens sont toujours sans toit en France, c'est inacceptable. Il faut construire, ce que le gouvernement ne fait pas assez ». Sylvain Grataloup juge que « le parlement n'a aucune réflexion à long terme et notre système ne permet plus de loger les Français ». (...) ■

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

20 février 2024 ▶ Régional



La Chambre syndicale des propriétaires cherche des bénévoles



© Photo UNPI



© Photo UNPI

Une centaine de personnes ont participé à l'assemblée générale de la Chambre syndicale des propriétaires d'immeubles (CSPI) de Sarrebourg, en présence de Sylvain Grataloup, président de la fédération nationale de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI).

Rénovation énergétique

Avec Lennie Usaï, du cabinet Néo Consulting, et Frédéric Volkmann, chargé de mission chez Urbam Conseil, Sylvain Grataloup a longuement présenté des sujets tels que le DPE, les obligations de rénovation énergétiques dans le parc locatif privé, la fiscalité locative, la loi de finances, MaPrimeRénov'co-propriété, le certificat d'économie d'énergie ou encore l'éco-prêt à taux zéro.

Bernard Bessay, président de la CSPI, a rappelé que la structure avait besoin de sang neuf, c'est pourquoi il a lancé un appel aux bénévoles dans les domaines du secrétariat et de la comptabilité. « Il est urgent de renforcer notre équipe afin de poursuivre les services locaux : ventes de formulaires à jour, conseils et aides que nous pouvons apporter par nos permanences. C'est par l'implication de bénévoles que nous pouvons assurer l'action de l'UNPI. » ■

HOMMAGE

Jacques Devergne, un Président très engagé et passionné au service des propriétaires

La Fédération et la Chambre de Marseille lui rendent hommage

C'est avec tristesse que nous avons appris le décès de l'ancien Président de la chambre de Marseille, Jacques DEVERGNE. Parisien de naissance, Jacques a passé une partie de sa jeunesse à Marseille, ville ensoleillée et pleine de charme où son père y était venu pour son travail. Bien que reparti à Paris pour suivre ses études de Sciences Politiques, il est toujours resté très attaché à la cité phocéenne. Il y est revenu et s'y est installé pour prendre la responsabilité de la création des chambres de commerce régionales dont il avait très rapidement pris la direction de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Cette ville correspondait à son caractère bienveillant, ouvert et chaleureux envers les autres. Pendant près de 30 ans, il a consacré sa vie au service de l'économie locale et régionale en mettant en avant l'ingéniosité et le savoir-faire des PME locales qu'il a toujours défendues avec passion.

Il était très soucieux du respect des valeurs humaines dans l'entreprise tout en défendant l'économie de marché seule capable à ses yeux d'assurer le progrès social dans une démarche d'économie libérale à laquelle il était viscéralement attaché.

Il avait pris conscience de l'importance du logement pour le personnel des entreprises, considérant que cela contribuait à leur bonne santé. Convaincu que l'habitat était une priorité stratégique, il s'est investi dans les problématiques liées à l'habitat, qu'il soit privé ou social.

Dans le cadre de sa présidence du rotary club, il s'est attaché particulièrement à la formation des jeunes pour les aider dans leur parcours post universitaire et professionnel, très conscient qu'il était qu'une économie solide et performante ne peut fonctionner que si les actifs trouvent des logements. C'est donc tout naturellement qu'à sa retraite il a rejoint la Chambre des Propriétaires de Marseille pour se consacrer aux sujets concernant le logement. Il en prit la présidence pendant plus de 10 ans. Il a su durant toute cette période créer et maintenir des liens étroits entre la Fédération et la Chambre de Marseille. Il

a rejoint par la suite les instances nationales qui lui avaient confié le poste de vice-président de la Fédération. Il a toujours travaillé en étroite collaboration avec les anciens présidents Gildas de Kerhalic, Dominique Grunenwald et Jean Perrin.

Jacques a aussi nourri un vif intérêt pour notre Presse Immobilière. Il avait repris en mains le journal fédéral en s'impliquant activement

dans le comité de rédaction. Son expertise et son talent avaient donné au journal une nouvelle impulsion et l'avaient conduit à en prendre la Présidence.

Jacques était un ardent défenseur du libéralisme et du droit de la propriété immobilière. Il croyait en la nécessité de suivre les règles du marché pour assurer un logement pour tous. Ses nombreuses actions et travaux lui ont valu d'être promu officier dans l'Ordre National du Mérite. Fidèle à ses convictions et fervent défenseur de notre cause, pendant plus de deux décennies il n'a jamais manqué une assemblée générale de la Chambre de Marseille et a toujours participé assidument à tous les congrès de la Fédération. Cet engagement souligne le rôle essentiel qu'il a eu auprès de notre Fédération et au sein de la Chambre de Marseille.

Après son départ de la présidence de la chambre de Marseille, il s'était retiré à Paris et dans le Cantal mais il restait toujours très attentif aux travaux de la fédération.

La dernière fois que nous l'avions rencontré en 2022, il nous avait dit combien la Fédération des propriétaires avait

été enrichissante pour lui car elle représentait par sa diversité l'image de la France profonde. Il avait insisté sur l'importance de conserver une solide unité au sein de notre Fédération car, disait-il, c'est cette unité qui est le ciment essentiel qui renforce les liens sociaux qui eux-mêmes participent au développement économique. Cette pensée résume sa vie au service des autres et nous garderons en mémoire son élégance, sa courtoisie et sa grande culture. Il marquera à jamais la vie de la Fédération et de la Chambre de Marseille. ■



© Photo UNPI

Optimisez votre chaufferie collective au gaz

Découvrez l'expérimentation réalisée dans une copropriété gérée par le syndic Clardim à Arcueil (92).

« La mise en place d'actions de conduite, de réglage ou d'entretien permettent de réaliser des économies d'énergie immédiates, et sans travaux. »

Recenser toutes les actions d'économies d'énergies immédiates



Julien Galli
Reon Ingénierie



Laurent Carlier
Syndic Clardim

Julien Galli de Réon Ingénierie qui est intervenu sur la chaufferie le confirme et explique la démarche : « **Pour chaque action, des indicateurs ont été définis sur le gaz et l'électricité avec une fourchette de gain estimée, en termes de consommation, de bénéfice environnemental et sur le plan financier** ».

Cette démarche comprend plusieurs étapes concrètes et propres à chaque copropriété :

1. Collecter les données sur l'immeuble.
2. Effectuer une visite technique des installations.
3. Confronter les données à la réalité du terrain.
4. Évaluer les gains énergétiques et financiers.

GRDF accompagne vos projets d'optimisation et de rénovation, contactez-nous pour bénéficier des solutions à votre disposition.

09 69 36 35 34

Du lundi au vendredi de 8h à 17h

N° Cristal, appel non surtaxé

L'énergie est notre avenir, économisons-la !

Réduction immédiate des consommations de 10% à 20%

« Il s'agit d'une copropriété de 108 appartements dans le 92, équipée d'une chaufferie installée en 1998, et nous voulions en améliorer la **consommation énergétique** », explique Laurent Carlier, co-gérant de Clardim. Une visite sur place a permis de faire l'inventaire des installations, évaluer les besoins en puissance et analyser le réseau de chauffage.

« Grâce à de simples réglages, les **gains immédiats sont de 10% sur le poste gaz** (chauffage et eau chaude sanitaire) et de **20% pour l'électricité** consommée par les équipements de la chaufferie », détaille Julien Galli.



Retrait-gonflement des argiles

Du nouveau en matière d'indemnisation et prévention des sinistres

DÉCRYPTAGE — Avec la multiplication des sinistres liés au retrait-gonflement des argiles (RGA), de nombreux textes ont entendu durcir les règles de construction ou modifier le régime des garanties « catastrophes naturelles ». Un décret du 5 février 2024 vient d'apporter des précisions concernant la limitation des garanties « CAT NAT » et l'obligation d'affecter les indemnités d'assurance aux travaux de remise en état en matière de RGA. Il s'agit aussi de mieux informer l'acquéreur en cas de vente d'un bien sinistré alors que les travaux préconisés par l'expert d'assurance n'ont pas été réalisés. Deux textes publiés fin 2023 ont également précisé les modalités et le contenu de l'attestation « RGA » désormais requise après des travaux soumis à permis de construire dans les zones à risque. **Par Frédéric Zumbiehl, juriste à l'UNPI**

Précisions sur la limitation de la garantie « CAT NAT » en matière de retrait-gonflement des argiles

L'ordonnance n° 2023-78 du 8 février 2023 a sensiblement réformé le régime de la garantie « catastrophes naturelles » en matière de retrait-gonflement des argiles. Parmi diverses mesures, cette ordonnance a spécialement limité la garantie « CAT NAT » en matière de RGA. Ainsi, pour ce type de catastrophe, « la garantie est limitée aux dommages susceptibles d'affecter la solidité du bâti ou d'entraver l'usage normal du bâtiment ».

Le décret n° 2024-82 du 5 février 2024 précise toutefois que la garantie « CAT NAT » couvre « les dommages ne présentant pas ces caractéristiques au moment du constat des désordres (...) dès lors qu'ils sont de nature à évoluer défavorablement et à affecter la solidité du bâti ou à entraver l'usage normal des bâtiments ». A l'inverse, « sont (...) exclus du champ de la garantie les dommages survenus sur les constructions constitutives d'éléments annexes aux parties à usage d'habitation ou professionnel, tels que notamment les remises, les garages et parkings, les terrasses, les murs de clôture extérieurs, les serres, les terrains de jeux ou les piscines et leurs éléments architecturaux connexes, sauf lorsque ces éléments font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert ».

« La garantie est limitée aux dommages susceptibles d'affecter la solidité du bâti ou d'entraver l'usage normal du bâtiment »

Comme l'indique la notice accompagnant le décret du 5 février 2024, il s'agit ici de « renforcer l'efficacité et l'équilibre du régime des catastrophes naturelles ». En effet, avec le changement climatique, les sinistres liés au RGA ont explosé au cours des dernières années. Ainsi, « l'été 2022, particulièrement chaud, aura coûté la bagatelle de 2,9 milliards d'euros aux assureurs : du jamais vu, trois fois plus qu'une année dite « normale » » (Le risque argile, menace sur les maisons individuelles, 25 millions de propriétaires, octobre 2023, page 14).

Précisions sur l'obligation d'affecter les indemnités d'assurance aux travaux de remise en état

L'ordonnance du 8 février 2023 a également introduit l'obligation formelle pour tout sinistré RGA d'affecter les indemnités d'assurance reçues à la remise en état du bien affecté. Le décret du 5 février 2024 vient préciser les termes de cette obligation et la façon dont un assureur peut en vérifier le respect. Passé certains délais, faute pour l'assuré de fournir les factures demandées, « l'assureur peut demander la restitution de l'acompte de l'indemnité déjà versé ». Le décret précise également que l'obligation d'affectation ne s'applique pas « si le montant des travaux de réparation permettant la remise en état effective



Copyright (c) 2015 Roman Bodnarchuk/Shutterstock

Dans les zones à risque, une attestation doit justifier du respect des règles de prévention du risque RGA lors de l'achèvement de travaux soumis à permis de construire

du bien est supérieur à la valeur de la chose assurée au moment du sinistre » (nouvel article R.125-6-1 du Code des assurances).

Nouvelle annexe aux états des risques faute de réalisation de travaux après un sinistre RGA (vente uniquement)

En lien avec la nouvelle obligation d'affecter les indemnités reçues à la remise en état du bien sinistré par le RGA, le décret du 5 février 2024 ajoute une annexe supplémentaire à l'état des risques lorsqu'on vend un bien après la déclaration d'un sinistre sans avoir réalisé tous les travaux préconisés par l'expert. Ainsi, « en cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été

indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ». L'ensemble de ces dispositions s'appliquent aux sinistres survenus à compter du 1^{er} janvier 2024.

Nouvelle attestation « RGA » à transmettre en cas de vente d'un bien neuf ou rénové (zones à risque)

Toujours en lien avec l'augmentation des sinistres liés au RGA, une importante ordonnance de 2022 a créé, aux côtés notamment des attestations pour le risque sismique ou cyclonique, une nouvelle attestation « RGA ». Ainsi, dans les zones à risque, une attestation doit justifier du respect des règles de prévention du risque RGA lors de l'achèvement de travaux soumis à permis de construire (ordonnance n° 2022-1076 du 29 juillet 2022 visant à renforcer le contrôle des règles de construction). L'ordonnance précitée du 8 février 2023 sur la garantie « catastrophe naturelle » précise que « l'attestation (...) est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. (...) Elle reste annexée au titre de propriété du bien et suit les mutations successives de celui-ci ».

Le champ et le contenu de l'attestation « RGA » ont été détaillés par le décret n° 2023-1173 du 12 décembre 2023 et un arrêté du 21 décembre 2023. Ces règles s'appliquent depuis le 1^{er} janvier 2024, sauf à préciser que « les attestations requises à l'achèvement des travaux pour des constructions dont la demande d'autorisation d'urbanisme a été déposée avant le 1^{er} janvier 2024 et dont la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est déposée avant le 1^{er} janvier 2025 peuvent être réalisées selon les dispositions préexistantes au présent décret » (article 3 du décret du 12 décembre 2023).

Il faut ici noter l'importance des conséquences d'un défaut d'attestation. En effet, seront exclus du bénéfice de la garantie « CAT NAT » pour le risque RGA : « 1° Les bâtiments construits sans permis de construire lorsque ce dernier est requis (...); 2° Pendant une durée de dix ans suivant la réception des travaux (...), les bâtiments soumis aux dispositions des articles L. 132-4 à L. 132-8 du code de la construction et de l'habitation, et dont le dépôt du permis de construire a été effectué postérieurement au 1^{er} janvier 2024, s'il ne peut être justifié par le maître d'ouvrage ou le propriétaire du bien au moment du sinistre du dépôt de l'attestation mentionnée au 3° de l'article L. 122-11 du code de la construction et de l'habitation » (nouvel article L. 125-7 du Code des assurances). ■



Copropriété

La jungle des assurances

EXAMEN — C'est souvent en cas de sinistre que l'on s'aperçoit que l'on était mal assuré. Ah, si j'avais su... Trop tard, le propriétaire peut se mordre les doigts de ne pas avoir prêté davantage attention à son contrat et de ne pas s'être renseigné auprès d'un professionnel. Personne n'aime se plonger dans la littérature aride des assurances, mais cet exercice, aussi fastidieux soit-il, se révèle précieux pour se prémunir contre d'éventuelles déconvenues.

Par Jean-Paul Boudignon, expert des assurances de l'immobilier

Multirisque habitation, responsabilité civile, dommages-ouvrage... En matière d'immobilier, il existe de multiples assurances collectives et individuelles pour les immeubles. Certaines sont obligatoires, d'autres seulement recommandées, d'autres enfin, apparaissent purement facultatives. La question de l'assurance en copropriété est complexe, car elle est autant une assurance de biens qu'une assurance de responsabilité. Et pour compliquer un peu plus, la réglementation ne définit aucun contrat-type : d'une compagnie à l'autre, les garanties peuvent donc varier. Par exemple, l'assurance multirisque pour la copropriété comporte nécessairement les

garanties classiques contre les incendies, les inondations, les tempêtes, le vol, etc. C'est le minimum. Mais certaines compagnies vont plus loin en ajoutant par exemple une garantie « *effondrement* » (oui, c'est une option) ou en élargissant la perte de loyers sur trois ans.

Dans un contexte de judiciarisation croissante, la question de la protection juridique doit aussi se poser. Quelle est la responsabilité des différents acteurs (syndics, syndicats des copropriétaires, copropriétaires, locataires, etc.) ? Est-ce que je peux me contenter de la protection prévue dans la multirisque ? Clairement, non. En règle générale, pour prévenir les nombreux conflits auxquels sont exposées les copropriétés, cette protection juridique apparaît insuffisante et mérite d'être un peu musclée.



Copyright (c) 2019 eggeegg/Shutterstock

Oui, la question de l'assurance en copropriété apparaît décidément bien complexe. Mais pour protéger efficacement le patrimoine comme les personnes qui l'occupent ou qui le possèdent, elle ne peut cependant être prise à la légère. Voici quelques points d'attention pour ne pas se perdre dans la jungle des assurances.

Depuis 2014, la loi Alur impose au syndicat des copropriétaires de s'assurer contre les risques de responsabilité civile

La multirisque immeuble, un contrat indispensable pour la protection du patrimoine immobilier

Aucune loi n'exige une assurance collective pour une copropriété. Seule obligation récente, depuis 2014, la loi Alur impose au syndicat des copropriétaires de s'assurer contre les risques de responsabilité civile.

Cette garantie de responsabilité civile de la copro-

priété a pour but d'indemniser les dommages matériels ou corporels causés à autrui par le bâtiment ou par les personnes affectées au service de l'immeuble (concierge, agent d'entretien, etc.)

« Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre soit en sa qualité de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non occupant. Chaque syndicat de copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité dont il doit répondre. » (loi 2014-336 du 24 mars 2014).

Il ne faut pas en déduire que, dans le passé, la souscription d'une police d'assurance était facultative car la majorité des règlements de copropriété prévoient une obligation d'assurance.

En effet, le syndic a pour mission de pourvoir à l'entretien et à la conservation des parties communes. En cas de défaut d'assurance, sa responsabilité peut être retenue pour carence fautive, dès lors qu'il lui appartient d'administrer l'immeuble.

La loi Alur impose donc au syndic de soumettre au vote de l'Assemblée Générale des copropriétaires (AG) la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile qui incombe au syndic. En cas de refus, peu probable, de l'AG, cette assurance pourra être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des coproprié-

taires en application de l'article L112-1 du Code des assurances. Cette garantie de responsabilité civile est en règle générale intégrée dans le contrat d'assurance multirisque immeuble qui regroupe des garanties dommages (incendie, tempête, vol, etc...) et des garanties de responsabilité.

Dans certains cas (notamment le cas d'un contrat résilié pour sinistralité aggravée ou le cas d'une copropriété frappée par un arrêté de péril), le syndicat des copropriétaires ou le syndic agissant pour le compte du syndicat des copropriétaires se trouvent confrontés à un refus des compagnies d'assurance de délivrer la garantie responsabilité civile obligatoire. Ils peuvent alors saisir le Bureau central de tarification (BCT). Cette procédure, gratuite, est soumise à un formalisme très rigoureux qui doit impérativement être respecté. Après l'intervention du BCT, la compagnie choisie par le syndic est obligée d'appliquer la décision du BCT.

L'assurance multirisque immeuble couvre la réparation des conséquences d'un sinistre. Elle va donc permettre l'indemnisation des dommages provoqués par un sinistre, moyennant le paiement d'une cotisation calculée en fonction du risque. Pour l'assureur le risque c'est l'immeuble, et par conséquent, le montant de la cotisation sera déterminé en fonction plusieurs paramètres dont principalement : la superficie et la hauteur de l'immeuble, sa date de construction, son état de conservation, son occupation, la nature des matériaux de construction, sa situation géographique, sa sinistralité passée (36 derniers mois) ou actuelle, la présence dans l'immeuble de risques aggravants (restaurant, pizzeria, etc.).

L'augmentation de l'intensité et de la fréquence des sinistres liés au dérèglement climatique ou aux catastrophes naturelles constitue et constituera à l'avenir un critère déterminant de la tarification de l'assurance des biens immobiliers. Certains évoquent déjà la problématique de l'assurabilité de certains risques.

La multirisque immeuble couvre habituellement toutes les parties immobilières et mobilières par destination (c'est-à-dire les biens meubles qui ne peuvent être détachés sans détérioration du support) qu'elles soient communes ou privatives. Sont généralement garantis les aménagements apportés par chaque copropriétaire dans ses parties privatives (parquet, cloisons, etc.), dès lors qu'on peut les qualifier d'immeubles par nature ou par destination. Elle couvre aussi l'ensemble des biens nécessaires à l'exploitation de l'immeuble (locaux techniques et ascenseurs).

Les aménagements et les embellissements personnels non immobiliers des copropriétaires occupants et non occupants ne sont pas garantis par l'assurance multirisque immeuble qui est souscrite au profit de la copropriété. La couverture de ces éléments relève du contrat multirisque personnel du copropriétaire occupant ou non occupant.

En complément des garanties de base listées ci-dessus, sous l'impulsion des courtiers spécialisés (dont Odéalim, Galian, Verspieren, Verlingue, Satec), les assureurs proposent des garanties supplémentaires couvrant notamment les honoraires d'expert d'assuré, l'effondrement, les frais de déblai, la perte des loyers sur 3 ans au lieu de 2 ans, etc.

Les multirisques immeubles se ressemblent mais elles sont toutes différentes, il n'existe pas de contrat type. A noter par exemple que la garantie « effondrement » est une garantie optionnelle dont le montant varie selon les compagnies d'assurance. Pour comparer différentes propositions, il convient donc de lire attentivement les tableaux récapitulatifs de garanties figurant dans les Conditions générales ou les intercalaires des courtiers afin d'analyser les garanties proposées, les franchises et les plafonds d'indemnisation.

Les immeubles assurés sont en général garantis en valeur de reconstruction, soit avec application d'un coefficient de vétusté (vétusté déduite), soit en valeur à neuf

Les immeubles assurés sont en général garantis en valeur de reconstruction, soit avec application d'un coefficient de vétusté (vétusté déduite), soit en valeur à neuf. La valeur de reconstruction correspond au prix des matériaux de construction plus le coût de la main d'œuvre. La valeur à neuf est la valeur de reconstruction, vétusté déduite, à laquelle on ajoute le pourcentage de valeur à neuf précisé dans le contrat (25 % ou 33 %) à la valeur de reconstruction. L'immeuble doit être reconstruit à l'identique dans un délai de 2 ou 3 ans, sauf impossibilité absolue. Mais le contrat d'assurance peut également autoriser le réemploi de l'indemnité dans un autre lieu.

Les contrats multirisques immeuble sont généralement indexés (indice FFB). Cette indexation fait varier les éléments chiffrés du contrat (cotisation, montants garantis, franchises).

Depuis les attentats du 11 septembre 2001, les assureurs incendie, qui doivent couvrir le risque « attentat », limitent contractuellement leur engagement en matière d'indemnisation totale par l'introduction d'une limitation contractuelle d'indemnité (LCI). La limitation contractuelle d'indemnité est le plafond ou montant maximum d'indemnité (non indexé), convenu d'un commun accord entre l'assureur et l'assuré, susceptible d'être versé à la suite d'un sinistre garanti. Le montant de la limitation contractuelle d'indemnité doit être très supérieur à la valeur de reconstruction de l'immeuble.

Décret n° 2015-282 du 11 mars 2015

Celui-ci oblige de justifier dans l'acte introductif d'une instance (assignation ou requête) d'une tentative préalable de résolution amiable du litige.

Aussi complète soit-elle, la multirisque immeuble est insuffisante pour une protection globale de la copropriété en raison des nombreux litiges auxquels les copropriétés sont régulièrement confrontées. Il est très utile pour un syndicat de copropriétaires de souscrire, en complément, une assurance protection juridique qui favorisera le règlement des litiges (contentieux avec un prestataire, avec un salarié du syndicat, etc.). Depuis la parution du décret n° 2015-282 du 11 mars 2015, une tentative de règlement amiable des litiges est obligatoire. Ce décret oblige de justifier dans l'acte introductif d'une instance (assignation ou requête) d'une tentative préalable de résolution amiable du litige. Les contrats de protection juridique proposent fréquemment une option pour la prise en charge des frais de contentieux liés aux impayés de charges copropriétés. Certains courtiers (dont Odéalim et Verspieren) recommandent la souscription d'une garantie des charges impayées pour assurer l'équilibre de la trésorerie de la copropriété en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires. Cette assurance suscite un intérêt grandissant de la part des copropriétés de moins de 25 lots.

Les copropriétaires, occupants ou non, doivent souscrire une assurance responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers (copropriétaires, voisins, etc.) et dont l'origine se trouverait dans leurs parties privatives

L'assurance responsabilité civile des copropriétaires, occupants ou non occupants : obligatoire et très utile

Les copropriétaires, occupants ou non, doivent souscrire une assurance responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers (copropriétaires, voisins, etc.) et dont l'origine se trouverait dans leurs parties privatives. Cette garantie est généralement incluse dans le contrat multirisque habitation du copropriétaire occupant.

Le copropriétaire non occupant (bailleur), doit souscrire une assurance responsabilité civile imposée par le législateur (PNO ⁽¹⁾ / CNO ⁽²⁾) que le logement soit occupé ou non par un locataire. Mal comprise et bien qu'obligatoire, cette assurance n'est toujours pas souscrite par certains copropriétaires, en raison probablement de l'absence de sanction légale et de la persistance d'une fausse idée reçue selon laquelle la complémentarité entre la multirisque immeuble et l'assurance du locataire offre une protection totale.

Pourtant, la responsabilité du copropriétaire bail-

leur peut être engagée en cas de sinistre. Prenons un exemple :

« Un incendie survient, provoqué par une installation électrique défectueuse située dans l'appartement loué. Le logement, les meubles et une partie de la cage d'escaliers sont grandement endommagés. Le sinistre ayant pour origine un défaut d'entretien, la responsabilité du bailleur est engagée. L'assurance responsabilité civile du copropriétaire non occupant interviendra pour la prise en charge des dommages ».

Le copropriétaire bailleur est tenu de délivrer la chose louée en bon état d'entretien et de faire pendant toute la durée du bail les réparations autres que locatives. Le non-respect de cette obligation peut engager sa responsabilité (défaut d'entretien). Sa responsabilité peut également être recherchée en cas de sinistre dans un local vacant, pendant une période d'inoccupation entre deux locataires. Il peut aussi être responsable des agissements de son locataire.

Dans le cadre d'un dégât des eaux, si le locataire n'est pas assuré, la convention IRSI (Indemnisation et Recours des Sinistres Immeuble) désigne l'assurance propriétaire non occupant gestionnaire du sinistre. Les contrats multirisque bailleur proposés aujourd'hui par certains courtiers ou compagnies d'assurance (dont Galian, Sada) associent des garanties dommages à la garantie responsabilité civile obligatoire et interviennent lorsque le locataire n'est pas assuré ou en cas d'insuffisance de garanties dans la multirisque du locataire ou de la copropriété.

Dans le cadre d'une monopropriété, le propriétaire a intérêt à souscrire une assurance de dommages et de responsabilité pour l'ensemble de son bien immobilier.

Une assurance dommages-ouvrage : quel intérêt ?

Compte tenu des objectifs de la loi Climat et Résilience, de nombreuses copropriétés vont devoir engager des travaux. Il est donc important de savoir, à l'occasion de projets de travaux en copropriété, quelle assurance souscrire pour être parfaitement protégé et en règle par rapport aux obligations légales. Toute personne qui fait réaliser des travaux de construction, d'extension ou de rénovation du gros œuvre (ossature du bâtiment) par une entreprise doit souscrire une assurance dommages-ouvrage (D.O.).

La loi Spinetta (1978) a rendu obligatoire un système à double détente :

- d'une part, tout constructeur (entrepreneur, maître d'œuvre, architecte, ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage) est soumis à un régime de responsabilité. La loi Spinetta oblige donc le constructeur à souscrire une assurance décennale pour couvrir la garantie sur 10 ans due à son client.

1) Propriétaire Non Occupant.

2) Copropriétaire Non Occupant.



Copyright (c) 2015 Romolo Tavan/Shutterstock

• d'autre part, une assurance obligatoire doit également être souscrite par le maître d'ouvrage ; c'est l'assurance dommages-ouvrage (D.O.).

En principe, l'assurance dommages-ouvrage débute à la fin de l'année de parfait achèvement, un an après la réception des travaux. Elle expire en même temps que la garantie de responsabilité décennale du constructeur, soit 10 ans après la réception des travaux.

La réception prononcée contradictoirement est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage, avec ou sans réserves.

Durant l'année qui suit la réception des travaux, le constructeur ou l'entrepreneur est tenu à une obligation de parfait achèvement. Il doit réparer tous les désordres mentionnés dans les réserves lors de la réception ou par voie de notification écrite pour les dommages intervenus dans l'année suivant la réception, peu importe leur nature et leur importance et qu'ils ne soient pas dus à l'usure des matériaux. Il appartient au syndic de la copropriété de souscrire pour le compte du syndicat des copropriétaires une assurance dommage-ouvrage lorsqu'il s'agit de travaux dans les parties communes (réfection de la toiture, façades, installation d'un ascenseur, etc...). En cas de travaux programmés dans les par-

En principe, l'assurance dommages-ouvrage débute à la fin de l'année de parfait achèvement, un an après la réception des travaux

ties privatives, c'est au copropriétaire concerné de souscrire cette assurance.

Cette assurance a pour objet d'intervenir, en pré-financement et sans examen de responsabilité, en cas de dommages de nature décennale (solidité ou impropreté à destination). Elle permet de procéder aux remboursements ou à l'exécution des réparations faisant l'objet d'une garantie décennale, sans attendre une décision de justice pour l'attribution ou la répartition des responsabilités. L'assureur dommages-ouvrage exercera ensuite un recours contre l'assureur du responsable des dommages. Lors de l'assemblée générale des copropriétaires, lorsque des travaux sont envisagés, le syndic a pour mission de conseiller les copropriétaires en expliquant précisément l'intérêt du contrat et de mettre au vote la souscription d'une assurance dommage-ouvrage. Il est tenu de rappeler lors du vote

PUBLI RÉDACTIONNEL

IMMOBILIER

123syndic, une solution innovante pour réduire vos charges de copropriété, dont l'assurance

Par Hugues Blondet, Président fondateur 123syndic



Pour gérer son patrimoine immobilier, il est essentiel de maîtriser plusieurs sujets comme les impôts, les diagnostics et les charges de copropriété. Les charges de copropriété ont significativement augmenté au cours des dernières années

et sont souvent perçues comme non maîtrisables. L'assurance de la copropriété, en particulier, occupe un rôle important (coût en forte hausse et protection contre plusieurs risques). Plusieurs facteurs ont marqué la hausse récente des primes d'assurance dont la hausse du coût de la construction, les importantes catastrophes naturelles ou encore l'augmentation des sinistres en copropriété qui ont entraîné des dépenses substantielles pour les assureurs. Ce contrat d'assurance multirisque immeuble n'est pas simple à revoir pour un copropriétaire non averti et nécessite de l'anticipation (respect du préavis...), des documents indispensables (métrages, sinistralités, garanties et franchises...) et une connaissance du marché et des spécificités.

Pour lutter contre la hausse des charges de copropriété, la société 123syndic se positionne comme un partenaire clé pour les copropriétés désireuses de maîtriser et réduire leurs charges récurrentes, et particulièrement celles liées à l'assurance de la copropriété. En tant que courtier spécialisé dans la réduction des charges d'immeuble, 123syndic propose une analyse approfondie des contrats récurrents de l'immeuble dont l'assurance multirisque immeuble (MRI) afin de négocier des primes moins onéreuses avec des couvertures avantageuses. En bénéficiant d'offres groupées, la société 123syndic permet de mettre en place les meilleures garanties et protections à des prix bien plus attractifs que le contrat actuel qui est rarement renégocié.

La société 123syndic a une approche très méthodique des assurances immeubles avec un appel d'offre organisé et prenant en compte les facteurs déterminants pour évaluer le montant de la prime d'assurance de la copropriété (l'emplacement géographique, la surface des parties privatives & communes, la sinistralité sur au moins les 3 dernières années...).

Bénéficier de l'accompagnement d'un spécialiste des charges d'immeuble qui se rémunère sur les économies réalisées est un réel atout pour une copropriété. 123syndic s'impose donc comme un allié de choix dans la quête d'une gestion optimisée et économiquement efficiente de la copropriété. ■

que la souscription de l'assurance dommages-ouvrage constitue une obligation légale. S'il manque à son devoir, il s'agit d'une faute de gestion qui peut engager sa responsabilité civile en cas de sinistre. L'assurance dommages-ouvrage couvre les maléfactions ou les vices qui menacent la solidité de la construction et les désordres qui remettent en cause la destination de l'ouvrage. Sont donc garantis par exemple, un effondrement de toiture, des fissures importantes, un défaut d'isolation thermique des murs. Sont également garantis les dommages affectant les éléments d'équipement, qu'ils soient indissociables, comme ceux dont la dépose ou le remplacement ne peut s'effectuer sans détériorer le support (par exemple, le remplacement de canalisations encastrées), ou dissociables (une chaudière). À noter que la garantie des éléments d'équipements dissociables commence après le délai de parfait achèvement et se termine à l'expiration d'un délai de 2 ans à compter de la réception. Cette garantie non soumise aux clauses types obligatoires peut comporter une limitation, des exclusions ou une franchise. Pour connaître précisément le contenu de cette garantie, il convient de se reporter aux Conditions générales du contrat souscrit.

L'assurance dommages-ouvrage garantit les dommages apparents ou non lors de la réception des travaux.

Le maître d'ouvrage, peut également saisir l'assureur dommages-ouvrage :

- avant la réception, lorsqu'après une mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage conclu avec l'entreprise est résilié pour inexécution de l'obligation de réparer ;
- après la réception, pendant l'année de parfait achèvement s'il constate que l'entrepreneur, après l'envoi d'une mise en demeure, n'effectue pas les travaux nécessaires pour remédier aux réserves formulées lors de la réception dans les délais convenus, ou à défaut dans un délai de 90 jours.

Par contre ne sont pas couverts par l'assurance dommages-ouvrage les sinistres survenant pendant les travaux qui relèvent de la responsabilité de l'entrepreneur et le non achèvement des travaux dans les délais prévus.

Bien que la souscription de la dommages-ouvrage soit obligatoire, elle donne lieu à des débats sur son utilité suivant les travaux envisagés, sachant qu'elle représente une dépense complémentaire plus ou moins importante en fonction des devis. Les maîtres d'œuvre en charge des travaux, les assureurs et les courtiers peuvent être consultés.

Malgré le caractère obligatoire de la souscription d'un contrat dommages-ouvrage et l'intérêt des garanties proposées, certains copropriétaires refusent de voter sa souscription en AG, persuadés que la mise en cause de la responsabilité décennale des entreprises permettra d'obtenir, à moindre frais, la réparation des désordres ou du préjudice...



Copyright (c) 2022 Gorodenkoff/Shutterstock



© Photo DR

Jean-Paul Boudignon

Expert des assurances de l'immobilier, consultant formateur, professeur à l'IMSI (Institut du Management des Services Immobiliers) et intervenant à l'ESI (École Supérieure de l'Immobilier).

Les assurances de l'immobilier, obligatoires ou non, constituent une protection indispensable du patrimoine immobilier et des personnes qui le détiennent, l'habitent ou le gèrent

Les locataires ont des obligations d'assurance, en cas de défaut c'est le propriétaire (ou le gestionnaire locatif) qui prend des risques

Tout locataire est responsable des dommages causés au bien loué (article 1732 et suivant du code civil), à moins qu'il ne prouve qu'ils ont eu lieu sans sa faute. Depuis la loi du 6 juillet 1989, cette responsabilité civile doit être couverte par une assurance des risques locatifs destinée à garantir la réparation des dommages. Cette obligation ne s'applique ni aux locations saisonnières, ni aux meublés (hors résidence principale), ni aux logements de fonction. Il est important pour le gestionnaire locatif (ou le bailleur) de vérifier que le locataire a bien souscrit une assurance couvrant le risque locatif.

Lorsque le locataire ne présente pas, après rappel, une attestation d'assurance habitation en cours de validité, deux solutions doivent être envisagées :

- résilier le contrat de bail. Lorsque le bail contient une clause résolutoire, un commandement rédigé par un commissaire de justice demande au locataire de souscrire un contrat d'assurance. En l'absence de réponse du locataire, à la fin d'un délai d'un mois à compter de la délivrance du commandement, le bail prend fin de plein droit.
- souscrire une assurance « pour compte du locataire ». Et dans ce cas la cotisation réglée peut être

récupérée par douzième auprès du locataire.

La colocation est un cas particulier. Si la colocation fait l'objet d'un bail unique, la souscription d'une assurance commune est parfaitement possible et recommandée. C'est la solution la plus judicieuse, l'ensemble du logement et ses occupants sont couverts par un seul contrat d'assurance.

Cette formule implique cependant la signature d'une seule personne qui sera le premier responsable aux yeux de la compagnie d'assurance. Les autres colocataires sont mentionnés dans le contrat en tant qu'assurés et bénéficient des mêmes garanties, en fonction de la formule ou de l'option choisie. Si « le preneur » responsable vient à quitter la colocation, l'assureur exigera la désignation d'un nouveau « preneur » pour pouvoir maintenir le contrat. Une autre solution prévue par la loi Alur consiste à ce que le propriétaire, avec l'accord des colocataires, souscrive lui-même une assurance « pour compte », dont les primes sont récupérables comme dans le cas précédemment évoqué.

En résumé, les assurances de l'immobilier, obligatoires ou non, constituent une protection indispensable du patrimoine immobilier et des personnes qui le détiennent, l'habitent ou le gèrent. C'est un domaine complexe et en évolution ; plus que jamais, il ne faut rien négliger et se faire accompagner par des professionnels. ■



ASSURANCE DE PRÊT IMMOBILIER

En choisissant Allianz,
vous pourriez réaliser
jusqu'à **15 000 € d'économies*** !

*En comparaison de la moyenne des contrats proposés par les banques sur les emprunts souscrits par des cadres entre 2019 et 2022 (Etude Profidéo avril 2023). Economies sur la durée résiduelle du prêt, de 15 443 € avec l'assurance Allianz Assurance Emprunteur soumise à questionnaire médical pour deux co-emprunteurs (39 ans, non fumeurs, déjà assurés au titre d'un prêt automobile et souhaitant s'assurer pour un prêt de 195 000 € sur 20 ans à hauteur de 100 % chacun, pour le Décès, la Perte Totale et Irréversible d'Autonomie, l'Invalidité Permanente Totale, l'Incapacité Temporaire Totale de Travail, avec l'option «Dos-Psy»).

Qu'est-ce que l'assurance de prêt immobilier ?

L'achat de votre résidence principale ou secondaire, l'investissement locatif sont des investissements qui nécessitent souvent un prêt.

Souscrire une assurance de prêt immobilier permet de garantir la prise en charge de tout ou partie des échéances de votre prêt en cas de décès, d'arrêt de travail, d'invalidité, de perte d'emploi.⁽¹⁾



Suis-je obligé de souscrire l'assurance emprunteur auprès de ma banque ?

Non, aujourd'hui votre banque ne peut pas refuser une autre assurance si elle présente des garanties équivalentes. Elle ne pourra pas vous prélever de frais additionnels.


Depuis plusieurs années, les pouvoirs publics votent des mesures pour renforcer la concurrence en matière d'assurance emprunteur et faciliter la comparaison et le choix de l'assurance emprunteur.

Quand peut-on changer d'assurance de prêt immobilier ?

Depuis le 1^{er} septembre 2022, grâce à la loi Lemoine⁽²⁾, le changement d'assurance de prêts immobiliers, hors prêts immobiliers exclusivement professionnels, peut se faire à tout moment moyennant l'accord de la banque.⁽³⁾

S'il s'agit d'un prêt strictement professionnel ou contracté par une personne morale, la résiliation se fait en principe à la date anniversaire de la signature de l'offre de prêt en respectant un préavis de deux mois. Dans ce cas, Allianz vous aidera à bien anticiper cette démarche.





LABEL EXCELLENCE 2024
profideo


ALLIANZ ASSURANCE EMPRUNTEUR
ALLIANZ

www.label-excellence.com

Découvrez l'offre qu'Allianz vous réserve :

- L'adhésion à un contrat collectif souscrit par l'association ANCRE et reconnu parmi les meilleurs du marché.
- Une assurance dans la plupart des cas moins chère, à garanties équivalentes, que celle de votre organisme de prêt.
- Avec la possibilité d'opter pour davantage de garanties pour être mieux protégé et de demander la prise en charge des démarches de substitution.

Pour obtenir une simulation, flashez le QR Code



ou bien envoyez un mail à l'adresse suivante : marjorie.cohen@allianz.fr

Label accordé en se référant aux experts Profideo

© crédit photo : DR Allianz

(1) Liste exhaustive des modalités et conditions de mise en jeu des prestations décrites dans la notice d'information. Les garanties sont applicables dans les conditions et limites décrites dans la notice d'information.

(2) Loi n°2022-270 du 28 février 2022

(3) Dans les conditions de l'article L113-12-2 du Code des assurances.

Bien déclarer vos revenus immobiliers 2023

ÉTUDE — La loi de finances ne comporte pas de mesure nouvelle forte pour les revenus locatifs, à l'exception des revenus des locations meublées en micro-BIC. Toutefois, cette réforme rétroactive ayant été votée contre l'avis du Gouvernement et celui-ci ayant annoncé son intention de la modifier, l'administration autorise le contribuable à ne pas l'appliquer cette année. **Par Bertrand Desjuzeur**

Le barème de l'IR

Les tranches du barème de l'impôt sur le revenu ont été revalorisées de 4,8 %. Le barème applicable aux revenus de 2023 est donc le suivant.

Fraction du revenu imposable	Taux
≤ 11 294 €	0 %
> 11 294 € et ≤ 28 797 €	11 %
> 28 797 € et ≤ 82 341 €	30 %
> 82 341 € et ≤ 177 106 €	41 %
> 177 106 €	45 %

L'imposition des locations nues

Deux modes d'impositions sont envisageables : le micro-foncier et le régime réel.

Le micro-foncier

Le régime du micro-foncier est le régime le plus simple : il vous dispense de remplir la déclaration spécifique 2044 et il vous suffit de cocher la case micro-foncier, dans la déclaration générale et d'y reporter le montant de vos recettes brutes (case 4BE). L'administration applique de façon forfaitaire un abattement de 30 % représentant les charges. Ce régime s'applique de plein droit si vos recettes ne dépassent pas 15 000 €. Cette limite est annuelle et ne doit pas être proratisée si vous n'avez loué qu'une fraction de l'année. Toutefois, certains régimes sont incompatibles avec

le micro-foncier. Il s'agit notamment de ceux qui ouvrent droit à une réduction d'impôt pour investissement locatif dans le secteur du tourisme ou les monuments historiques. En revanche, si vous avez investi en Pinel, ou en Denormandie, Duflot, Scellier classique ou Malraux, le micro-foncier est applicable.

De par son caractère forfaitaire, le régime du micro-foncier ne permet pas de dégager un déficit. Si vous estimez que la gestion de votre immeuble est déficitaire, notamment si vous avez acheté un bien avec emprunt ou que vous avez fait d'importants travaux, mieux vaut alors recourir au régime réel. Il faut alors opter pour ce régime, au moyen simple du dépôt de la déclaration 2044, mais l'option est irrévocable pendant trois ans.

Le régime réel

Vous relevez de ce régime dès lors que vous dépassez le seuil de 15 000 € de recettes annuelles.

Vous devez porter le montant des recettes à la rubrique 210 ; celui des charges à la rubrique 220.

> Les recettes

Les recettes sont à déclarer quel que soit l'usage du bien : logements, bureaux, commerces, etc. et que l'immeuble soit bâti ou non.

- Les **loyers** à déclarer (ligne 210) sont ceux qui sont perçus au cours de l'année 2023, y compris s'ils se rapportent à une autre année, par exemple si vous avez perçu des loyers payés d'avance. Il faut aussi déclarer les loyers encaissés par un gestionnaire de biens, même s'ils ne vous ont pas encore été transférés. Les **provisions pour charges** ne sont pas à déclarer.

« Le Pinel est compatible avec le micro-foncier »



Copyright (c) 2021 Moon Safari/Shutterstock

Si vous utilisez un logement pour votre usage personnel, cela vous procure un revenu en nature. Ce revenu est exonéré d'impôt (art. 15-II du CGI⁽¹⁾). Mais tel n'est pas le cas des biens affectés à un autre usage (bureaux par exemple). Dans ce cas, vous devez déclarer (ligne 214) le montant du loyer qu'il pourrait produire s'il était loué (art. 30 du CGI). En cas d'impayés de loyer, ces sommes ne sont pas imposables, à condition que vous puissiez prouver que vous avez demandé le paiement mais que vos démarches ont été infructueuses. En effet, si vous renoncez à percevoir un loyer sans y être contraint, l'administration considère que la somme reste imposable.

Le loyer imposable est celui qui résulte du bail, sauf pour le cas des loyers sous-évalués. L'administration peut estimer que le loyer ne correspond pas à un prix de marché et vous imposer sur la valeur locative. Le cas le plus fréquent est celui des loca-

tions consenties à un membre de la famille auquel le bailleur consent un loyer minoré.

Si vous avez demandé à votre locataire une contribution pour partage d'économies de charges (art. 23-1 de la loi du 6 juillet 1989), la somme est également imposable.

Si le bail comporte une clause reportant sur le locataire une charge habituellement non locative, vous devez déclarer la somme correspondante. En pratique cela ne concerne que les baux commerciaux.

- Les **subventions** sont des revenus imposables. Vous devez donc déclarer les sommes perçues de l'Anah pour réaliser des travaux (ligne 213). Mais en contrepartie, les dépenses de travaux sont déductibles.

- Enfin, le **dépôt de garantie** n'est pas imposable lorsque vous le percevez à l'entrée du locataire dans les lieux, mais il le devient si vous le conservez à la fin du bail pour compenser un impayé du locataire.

1) Code général des impôts

> Les charges déductibles

Pour être déductibles, les dépenses doivent se rattacher à un immeuble loué. Toutefois, il est admis que des travaux de réparation et d'entretien ou d'amélioration, effectué dans un immeuble d'habitation en vue de parvenir à la location de l'immeuble sont également déductibles (CE, 13 fév. 1974).

Les charges sont à détailler dans les cases 221 et suivantes de la déclaration.

- Les **frais d'administration et de gestion** (ligne 221) regroupent des dépenses de rémunération des gardes et concierges, des honoraires et commissions versés à des tiers et des frais de procédure. A ce titre vous pouvez déduire des commissions versées à une agence pour trouver un locataire, la cotisation versée à votre chambre de propriétaires UNPI, les frais d'avocats engagés dans un litige avec un locataire. S'agissant des frais de gardien, cela ne couvre que les immeubles hors copropriété. En effet, dans le cadre de la copropriété, cette rémunération suit le statut des charges de copropriété.

« Conservez les justificatifs de vos charges déductibles »

- Les **autres frais de gestion** sont réputés couverts par le montant forfaitaire de 20 € par local (ligne 222). Cela correspond aux frais de correspondance, d'équipement informatique ou d'annonces par exemple. La notion de local s'applique également aux immeubles non bâtis. Si plusieurs parcelles d'un seul tenant sont louées à un preneur, elles comptent pour un local. Si les parcelles ne sont pas adjacentes, le montant de 20 € s'applique par parcelle.

- Les **primes d'assurance** sont déductibles (ligne 223) qu'elles soient souscrites directement ou par le biais d'un intermédiaire comme un administrateur de biens.

- Les **dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration** payées en 2023 sont déductibles ligne 224.

Il faut ici distinguer les locaux d'habitation pour lesquels le bailleur peut déduire les dépenses d'entretien et d'amélioration, et les autres types de locaux pour lesquels seules les dépenses d'entretien sont déductibles, à l'exclusion des dépenses d'amélioration.

A titre dérogatoire, les dépenses d'amélioration visant à protéger les locaux des effets de l'amiante et celles visant à faciliter l'accueil des handicapés sont déductibles y compris pour des locaux professionnels et commerciaux.

Exemples de travaux déductibles ou non

TRAVAUX DÉDUCTIBLES	TRAVAUX NON DÉDUCTIBLES
<ul style="list-style-type: none"> > Modernisation de deux appartements par réfection de l'installation électrique, nouvelles installations sanitaires, élargissement de portes et réparation des plafonds, des planchers et de l'escalier, sans accroissement du volume et de la surface (CE, 11 mai 1979, n° 8420). > Installation du chauffage et d'un ascenseur, création d'un passage entre plusieurs pièces rénovation des sols, plafonds et escalier, réfection des installations électriques et sanitaires, sans affecter le gros œuvre et sans accroissement de volume et de surface habitable (CE 7 déc. 1987, n° 58013). > Réparation de toiture et ravalement de façade, pose de balcon, changement des cloisons intérieures, aménagement des appartements dans les volumes existants, sans modification du gros œuvre et sans augmentation de surface (CE 29 mars 1989, n° 91879). > Travaux pour créer un parc de stationnement dans la cour d'un immeuble (CAA Bordeaux, 11 avril 2014, n° 12BX00978). 	<ul style="list-style-type: none"> > Surélévation avec ajout d'un étage et réfection de la toiture (CE 15 oct. 1980, n° 16782). > Reconstruction avec renforcement d'une façade et construction d'une autre façade, démolition et réfection des escaliers et deux tiers des parquets déplacement des cloisons avec augmentation du nombre de pièces et de la surface habitable (CE 6 juin 1979, n° 13117). > Redistribution complète de l'espace intérieur d'un immeuble avec réfection de l'escalier et remplacement de la toiture par une terrasse (CE 18 nov. 1983, n° 35299). > Réhabilitation d'un immeuble avec démolition de cloisons, réfection de sols, modification des ouvertures et redistribution des surfaces (CE 29 mai 2019, n° 421237). > Exécution d'un chaînage en béton pour consolider un immeuble: travaux apportant une modification importante du gros œuvre et non une réparation nécessaire à l'état du bâtiment (CE 29 mars 1989, n° 91879).

Enfin, rappelons que les travaux de construction, de reconstruction ou d'agrandissement, qui augmentent la consistance de l'immeuble ne sont pas déductibles.

Le Conseil d'Etat (17 déc. 1976, n° 92159) a établi des critères permettant de distinguer les simples travaux de réparation de ceux de reconstruction. Sont ainsi qualifiés de reconstruction les travaux qui apportent une modification importante du gros œuvre de locaux d'habitation et les travaux d'aménagement interne qui, par leur importance, équivalent à une reconstruction.

Les travaux d'agrandissement sont ceux qui accroissent le volume ou la surface de locaux existants. Ne sont pas davantage déductibles les travaux consistant à affecter à l'habitation des locaux antérieurement destinés à un autre usage.

Les noms et adresses des entreprises ayant effectué les travaux ainsi que la date et le montant des paiements sont à mentionner ligne 400.

• Les **charges récupérables** qui n'ont pu être récupérées au départ du locataire sont déductibles ligne 225.

Les **indemnités d'éviction** sont déductibles (ligne 226) si elles sont versées dans le but d'acquérir ou de conserver du revenu. Par exemple, le versement d'une indemnité pour reprendre des locaux commerciaux et les louer dans de meilleures conditions est déductible (CE, 3 juillet 2009, n° 293154, pour des locaux reloués 2,14 fois plus cher après éviction).

En revanche, ces indemnités ne sont pas déductibles lorsqu'elles sont versées à un locataire afin de reprendre le bien pour l'usage personnel du bailleur ou pour réaliser un gain en capital, notamment pour vendre le bien libre.

• Les **taxes foncières** (ligne 227) sont déductibles ainsi que les taxes annexes (taxe spéciale d'équipement, taxes au profit des établissements publics fonciers) mais non la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui incombe à l'occupant. Ne sont pas déductibles les taxes d'urbanisme ni la taxe sur les bureaux en Ile-de-France, pas plus que la taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface.

• Les **déductions spécifiques** (ligne 228) concernent les immeubles acquis suivant des régimes particuliers d'incitation à l'investissement locatif. Il s'agit par exemple du Besson ancien (déduction de 26 %) ou, dans le secteur intermédiaire ou social, des régimes Cosse (déduction de 15 à 85 %) ou Borloo ancien (de 30 à 70 %). Bien entendu, le cas échéant, la déduction spécifique s'ajoute aux autres déductions que l'on peut imputer sur les recettes.

• Les **charges de copropriété** suivent un double traitement : le bailleur doit déduire ligne 229 le montant total des provisions versées au syndicat en 2023 (sommes couvrant les dépenses courantes et les dépenses pour travaux) mais non les provisions destinées à faire face à des dépenses non encore votées en assemblée générale.

Puis le bailleur indique ligne 230 les provisions déduites en 2022 pour leur partie correspondant à des charges non déductibles et à des charges récupérables sur les locataires, et l'éventuel solde positif issu de l'approbation des comptes de 2022. A l'inverse, si le solde est négatif, il est déductible ligne 229.

• Les **intérêts d'emprunt** doivent être reportés ligne 250 après le total des frais précités (ligne 240). Ils sont déductibles lorsqu'ils se rapportent à l'acquisition, la construction ou la conservation de l'immeuble. Aux intérêts s'ajoutent les frais de dossier, les primes des contrats souscrits pour garantir le remboursement de l'emprunt et les frais d'inscription hypothécaire. Ne sont toutefois pas déductibles des intérêts moratoires que l'emprunteur aurait dû verser à la banque pour cause de retard de paiement (CE, 10 février 1989, n° 57606).

Des précisions doivent être mentionnées ligne 410 sur la date du prêt et le montant des intérêts versés en 2023, ainsi que les nom et adresse du prêteur.

> Le résultat

L'ensemble de ces données permettent de déterminer le résultat (ligne 420). S'il est positif, il est reporté dans la déclaration générale ligne 4 BA.

Le déficit de l'année 2023 peut être reporté sur les revenus des autres catégories (ligne 435 et ligne 4BC de la déclaration générale) mais dans la limite de 10 700 € par an (15 300 € pour le régime Cosse et ou Périssol).

Le complément de déficit ne peut être déduit que des revenus fonciers des années ultérieures, pendant 10 ans (ligne 450).

Enfin, en cas de vente ou d'abandon de la location en 2023 d'un immeuble qui a donné lieu à un déficit imputable de 2020 à 2022, il faut indiquer (ligne 460) l'adresse de l'immeuble et la date de la vente ou de l'arrêt de la location.

Le plafond du déficit reportable sur le revenu global est majoré à 21 400 € s'il résulte au moins pour 10 700 € de travaux de rénovation énergétique (dépenses réalisées de 2023 à 2025) et si le logement classé E, F ou G est reclassé après travaux A, B, C ou D.

Les déclarations

Sauf le cas du micro-foncier, vous devez souscrire, pour vos revenus fonciers, la déclaration n° 2044 pour les immeubles ordinaires. Vous relevez de la 2044 spéciale si vous avez des immeubles spéciaux, par exemple ceux qui ouvrent droit à un amortissement (Périssol, Besson neuf, Robien ou Borloo neuf).

La fiscalité des locations meublées n'est pas stabilisée

Les locations meublées

Appliquer la réforme du micro-BIC ?

La loi de finances pour 2024 a fortement réduit l'intérêt du micro-BIC pour les meublés non classés. Le plafond est réduit de 77 700 € à 15 000 € et le taux d'abattement réduit de 50 % à 30 %. Selon le texte voté, la réforme s'applique dès les revenus de 2023. Or le Gouvernement avait exprimé son désaccord face à cette mesure votée au Sénat et indiqué son intention de modifier la loi afin que la réforme ne soit pas appliquée.

Toutefois, une instruction fiscale publiée le 14 février 2024 observe que cette réforme rétroactive oblige les contribuables à reconstituer a posteriori une comptabilité commerciale pour l'année 2023.

L'administration admet donc que si les contribuables peuvent appliquer dès les revenus 2023 les modifications issues de la loi de finances pour 2024, ils peuvent aussi continuer à appliquer aux revenus de 2023 l'article 50-0 du CGI dans sa ver-



Copyright (c) 2022 HJBC/Shutterstock

sion antérieure à la réforme. En conséquence, le nouveau régime étant à la fois moins favorable au contribuable et plus complexe en gestion, il est logique de ne pas l'appliquer pour 2023.

Ajustez votre déclaration à l'évolution du marché

Règles de base

Certaines locations sont exonérées : la location d'une partie de sa résidence principale si le loyer ne dépasse pas 199 €/m²/an en Ile-de-France ou 147 € dans les autres régions ; et les locations de chambres d'hôtes, dans la limite de 760 € par an. Le régime du micro-BIC qui ouvre droit à un abattement de 50 % est applicable dans un plafond de 77 700 €. Toutefois, l'abattement est porté à 71 % et le plafond à 188 700 € pour les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes. Les recettes sont à déclarer cases 5ND à 5PD et l'administration pratique l'abattement.

Le régime réel suppose de remplir une déclaration de résultats 2031-SD et la déclaration 2042 C-PRO. Il permet de déduire les charges et l'amortissement du bien mais impose en pratique de faire appel à un expert-comptable.

L'IFI

Vous devez faire une déclaration au titre de l'impôt sur la fortune immobilière si votre patrimoine immobilier dépasse 1,3 million d'euros au 1^{er} janvier 2024.

Il faut déclarer (formulaire 2042-IFI) tous les biens immobiliers et titres de sociétés, pour la part immobilière de leur valeur. L'impôt frappe les biens bâtis ou non quel que soit leur usage, qu'ils soient loués ou que vous vous en réserviez la jouissance.

Les biens professionnels sont exonérés lorsqu'ils sont affectés directement à votre profession ou s'ils sont mis à disposition d'une société dont vous êtes le dirigeant.

Les biens que vous donnez en location nue sont imposables. Ceux qui sont loués en meublés peuvent être exonérés d'IFI à condition que cela constitue votre activité principale, que les revenus que vous en tirez dépassent 23 000 € et que cela représente plus de 50 % des revenus de votre foyer fiscal.

Pour évaluer les biens, il faut retenir la valeur au 1^{er} janvier 2024. Vous pouvez partir de l'évaluation faite l'année dernière et l'ajuster en fonction de l'évolution du marché. Il est donc possible de réduire la valeur dans les marchés ayant connu une baisse de prix sauf, naturellement, si vous avez fait

des travaux importants qui en majorent la valeur. Votre résidence principale fait l'objet d'un abattement de 30 % (case 9 AA).

Les biens loués peuvent être décotés en fonction du type de bail consenti au locataire et de la situation particulière du bien. Deux cas extrêmes : un logement loué depuis de nombreuses années à un loyer très décorrélé du marché locatif, à une personne âgée de faibles ressources justifiera une décote importante (30 % par exemple). Un immeuble de bureaux loué au prix de marché à une société réputée avec un bail ferme de 9 ans ne justifiera pas de décote car sa valeur est au contraire confortée par son occupation.

Si vous disposez de biens dont la propriété est démembrée, vous devez les déclarer pour leur valeur totale si vous êtes l'usufruitier mais vous n'avez pas à les déclarer si vous êtes nu-propriétaire. Une décote peut aussi être admise pour les biens détenus en indivision.

Vous pouvez déduire les dettes, mais uniquement celles qui se rapportent à un patrimoine imposable. Si le bien est partiellement imposable vous pouvez déduire la dette à proportion de la valeur taxable.

Barème de l'IFI

Valeur nette du patrimoine taxable	Taux
≤ 800 000 €	0 %
> 800 000 € et ≤ 1 300 000 €	0,50 %
> 1 300 000 € et ≤ 2 570 000 €	0,70 %
> 2 570 000 € et ≤ 5 000 000 €	1 %
> 5 000 000 € et ≤ 10 000 000 €	1,25 %
> 10 000 000 €	1,50 %

De façon analogue à l'impôt sur le revenu, vous pouvez bénéficier de réduction d'IFI pour des dons. La déduction est de 75 % des sommes versées, dans la limite de 50 000 €. Contrairement aux dons retenus pour l'impôt sur le revenu qui sont calés sur l'année civile, les dons déductibles de l'IFI sont retenus depuis la date limite de déclaration de l'an dernier, jusqu'à la date de déclaration 2024.

L'IFI peut être plafonné si le montant total de vos impôts (IR, IFI et prélèvement sociaux) dépasse 75 % de vos revenus, la différence venant en réduction du montant de l'IFI.

Les plus-values

Les plus-values immobilières font l'objet de taxation lors de la cession de l'immeuble avec une déclaration souscrite par le notaire accompagnée du paiement de l'impôt.

Mais il faut également, lors de votre déclaration de revenus, indiquer le montant net des plus-values

Agenda

Les dates de déclaration

Les déclarations seront à remplir entre fin mai et début juin suivant les départements.

Notez par ailleurs que les SCI doivent remplir la déclaration 2072 d'ici le 3 mai 2024.

imposables de l'année précédente (case 3VZ de la déclaration 2042 C).

Les réductions d'impôt

Voici trois dépenses liées au logement qui peuvent vous permettre d'alléger la charge de votre impôt. Elles sont à faire figurer sur la déclaration 2042 RICI. L'installation d'un **système de charge pour véhicule électrique** réalisée entre janvier 2021 et décembre 2025 donne lieu à crédit d'impôt de 75 % de la dépense avec un plafond de 300 € pour une résidence principale et une résidence secondaire. Un couple pouvant prétendre à deux installations, le maximum du crédit d'impôt pour 4 charges est donc de 1 200 € (cases 7ZQ et suivantes). Notez que pour les dépenses réalisées en 2024, le plafond est porté à 500 € mais les équipements doivent être pilotables pour que leur consommation puisse être orientée sur les heures creuses (pour un équipement non pilotable, si un devis a été signé et un acompte payé en 2023, la dépense reste éligible mais avec le plafond de 300 €).

La réduction d'impôt pour dispositif de charge des véhicules électriques change en 2024

Les dépenses d'équipement des logements à la perte d'autonomie ou au handicap ouvrent droit à un crédit d'impôt. Il est de 25 % de la dépense retenue dans une limite de 5 000 € pour une personne seule, 10 000 € pour un couple (+ 400 € par personne à charge).

Ce crédit d'impôt a été prorogé de deux ans pour 2024 et 2025 mais à des conditions différentes à partir du 1^{er} janvier 2024. D'une part son bénéfice est soumis à condition de ressources (avec un plancher et un plafond) en raison de la mise en place de l'aide « MaPrimeAdapt ». D'autre part la liste des équipements éligibles est restreinte : les équipements spécialement conçus pour l'accessibilité des logements ne sont plus éligibles (case actuelle 7WJ) tandis que les équipements permettant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap le demeurent (case 7WI)⁽¹⁾. De plus, il faut que le contribuable ou un membre de sa famille soit lui-même handicapé ou en perte d'autonomie pour pouvoir prétendre au crédit d'impôt.

Enfin, les dépenses de **travaux de prévention des risques technologiques**, à condition d'être prescrits par un plan de prévention de ces risques et d'être effectués dans l'habitation principale, ouvrent droit à un crédit d'impôt de 40 % de la dépense dans la limite de 20 000 € par foyer fiscal (case 7WL). ■

1) La liste des équipements figure à l'art. 18 ter de l'annexe IV au CGI.

Imodirect à la rescousse de millions de bailleurs propriétaires de passoires énergétiques

Si rien n'est fait, ce sont au total 3,4 millions de logements qui pourraient être interdits de location d'ici 2034 et sortir ainsi du parc locatif privé. Imodirect, en partenariat avec Hellio, acteur de référence de la maîtrise de l'énergie et Mila, assureur spécialiste de l'immobilier et notamment de la garantie loyers impayés, propose aux bailleurs détenant des logements classés F et G, une solution d'accompagnement leur garantissant de gagner, a minima, deux lettres sur le DPE. Arnaud Hacquart, président d'Imodirect, fait le point sur le contexte réglementaire et détaille les contours de sa solution clé en main.

Répondre au défi énergétique du parc locatif privé

Les deux lois Climat de 2019 et 2021 ont instauré un couperet au-dessus des bailleurs et des locataires, en introduisant un calendrier d'interdictions progressif de mise en location des logements considérés comme des « passoires énergétiques ».

Le calendrier d'interdiction de location

2023

Consommation \geq 450 kWh/m² par an d'énergie finale



soit 135 000 appartements

2025

Toutes les classes



soit 549 000 appartements

2028

Toutes les classes



soit 840 000 appartements

2034

Toutes les classes



soit 2 073 000 appartements

« Or aujourd'hui, force est de constater que la machine a du mal à s'enclencher, parce que les propriétaires font face à deux blocages majeurs : d'une part, le coût de la rénovation, souvent conséquent et, d'autre part, la complexité des démarches à suivre pour engager les travaux de rénovation, et s'assurer qu'ils vont permettre de sortir le logement de l'indécence énergétique », explique Arnaud Hacquart, président d'Imodirect.

Accompagner les propriétaires bailleurs

« Complexité technique et des démarches administratives, difficultés à trouver les bons interlocuteurs et les entreprises compétentes sont autant de motifs qui découragent aujourd'hui les propriétaires à engager le processus », explique Arnaud Hacquart, qui ajoute « le résultat est sans appel, ce sont près de 60% des propriétaires qui ne souhaitent pas entreprendre une rénovation énergétique ».

Une solution clé en main et financée

Avec sa nouvelle offre de rénovation énergétique clé en main, Imodirect s'occupe pour le compte du propriétaire bailleur de l'ensemble du processus de rénovation, de l'établissement du DPE initial au contrôle de DPE final, en passant par l'étude des travaux à engager, la sélection des entreprises qualifiées, la coordination des travaux, la recherche des aides financières disponibles et surtout le financement global du projet de rénovation. Le propriétaire conserve Imodirect comme unique interlocuteur.

Le propriétaire a le choix de ne pas déboursier le moindre centime pour les travaux. En effet, Imodirect propose des solutions de financement sur 24, 36 ou 48 mois.

Cette nouvelle offre apporte des avantages tant pour les propriétaires bailleurs (zéro apport financier, amélioration de la rentabilité et valorisation du bien à la revente) que pour les locataires (moins de dépenses énergétiques, gain en pouvoir d'achat, amélioration du confort et de la qualité de vie, et renforcement de l'offre locative disponible).

Sur les 8 millions de logements du parc locatif privé, 3,4 millions de logements risquent d'être interdits à la location d'ici 2034 si aucune action n'est entreprise.

Contactez Imodirect sur renovation@imodirect.com ou Hellio sur renovation@hellio.com



hellio

Réussir la transition énergétique de vos logements

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



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



habitatcollectif@hellio.com
copropriete.hellio.com
01 84 80 06 71



Savoir se défendre en cas de décision de préemption

ANALYSE — Lors d'une vente immobilière, un risque d'exercice du droit de préemption existe. Une préemption, qui peut être exercée en dessous du prix de vente, est potentiellement une catastrophe pour le vendeur comme pour l'acheteur. Cependant, il est possible de se défendre en justice, avec des chances de succès importantes.

Par Benoît Jorion, avocat à la Cour d'appel de Paris, spécialiste en droit public

Le droit de préemption permet, à l'occasion d'une transaction immobilière, à une personne publique, souvent une commune ou une intercommunalité, de se substituer à l'acheteur. Cette prérogative peut s'exercer au prix de la vente, ce qui ne mécontente que l'acheteur, ou à un prix inférieur, ce qui mécontente aussi le vendeur. Face à une telle prérogative de puissance publique, acheteurs et vendeurs ont trop souvent le sentiment qu'il n'y a rien d'autre à faire que d'accepter ce coup du sort. Un tel sentiment est faux. En effet, une décision de préemption, comme toute décision administrative ne peut être une décision arbitraire. Sa légalité peut donc être contestée en justice et son illégalité reconnue.

Le recours en annulation peut être formé tant par le vendeur que par l'acheteur, qui y ont tous les deux intérêt, devant le tribunal administratif

Le législateur a multiplié les droits de préemption. Une dizaine d'entre eux existe aujourd'hui. Le droit de préemption urbain (DPU), qui est le plus fréquent, sera seul examiné ici. Certains acteurs publics n'hésitent pas à user et abuser de ce droit, parfois pour des raisons purement idéologiques, parfois par opportunité, éventuellement avec une intention spoliatrice et parfois aussi, heureusement, en vue d'un vrai projet.

En fonction de la décision de préemption et des objectifs de l'acheteur et du vendeur, quatre recours peuvent leur donner satisfaction. Bien entendu, ces quatre recours ne seront pas nécessairement systématiquement exercés. Ils peuvent agir soit devant le juge administratif (recours en annulation, référé suspension, action indemnitaire) soit devant le juge judiciaire de l'expropriation (action en réévaluation du prix).

Le recours en annulation

Un recours en annulation a pour objet de faire annuler la décision de préemption, c'est-à-dire de la faire disparaître, comme si elle n'avait jamais existé. Ce recours en annulation peut être formé tant par le vendeur que par l'acheteur, qui y ont tous les deux intérêt, devant le tribunal administratif. Le délai de recours, qui est de deux mois, se décompte sauf exception à partir de la notification de la décision de préemption.

Pour obtenir l'annulation d'une décision, il faut démontrer son illégalité. En matière de préemption, certains moyens sont fréquemment utilisés. Les conséquences d'un jugement d'annulation d'une décision de préemption seront ensuite examinées.

> Les principaux moyens d'annulation

Une décision de préemption, comme toute décision administrative, peut être annulée en raison d'une multitude de vices possibles. Peut-être en raison du faible délai dont disposent les titulaires du droit de préemption pour préempter, il n'est pas rare que les décisions de préemption soient effectivement entachées d'illégalité. Peuvent être invoqués des moyens de légalité externe et interne.



Copyright (c) 2019 fizkes/Shutterstock

Au titre de la légalité externe, le titulaire du droit de préemption doit indiquer de façon précise dans sa décision quel est le projet qu'il poursuit. C'est la motivation. Une motivation imprécise ou très générale ne suffira pas. La jurisprudence impose de faire « *apparaître la nature du projet dans la décision de préemption* » (CE, 7 mars 2008, commune de Meung-sur-Loire).

De nombreux autres moyens de légalité externe peuvent être invoqués, notamment l'incompétence de l'auteur de l'acte. En effet, il est fréquent qu'une décision de préemption soit prise à la suite de délégations en cascade, entre collectivités, et au sein de la collectivité titulaire du droit de préemption. Le cas échéant, ces délégations doivent être respectées. On peut aussi invoquer l'absence de consultation

du service des domaines lorsque cette formalité est obligatoire.

Au titre de la légalité interne, l'existence d'un projet suffisamment réel est contrôlée. Le titulaire du droit de préemption doit en effet pouvoir justifier qu'il dispose, à la date de la décision, d'un projet existant sur le bien préempté (CE, 7 mars 2008, commune de Meung-sur-Loire, précité). Le Conseil d'État a ajouté que « *la mise en œuvre de ce droit doit, eu égard notamment aux caractéristiques du bien faisant l'objet de l'opération ou au coût prévisible de cette dernière, répondre à un intérêt général suffisant* » (CE, 6 juin 2012, société RD Machine-outil). D'autres moyens tenant à l'institution du droit de préemption, à la possibilité de préempter au vu de l'objectif annoncé ou au délai peuvent aussi être invoqués.



Copyright (c) 2021 SewCreamStudio/Shutterstock

> Les conséquences d'une annulation

L'annulation d'une décision de préemption, comme l'annulation de toute décision administrative, a pour effet de la faire rétroactivement disparaître. Les effets d'une annulation vont toutefois varier en fonction des suites de la décision de préemption. L'hypothèse où le transfert de propriété a abouti est généralement celle où la préemption a été exercée au prix de la transaction, ou à un prix inférieur accepté par le vendeur. Un transfert de propriété a donc eu lieu au bénéfice du titulaire du droit de préemption. Pour autant, l'acheteur continue à avoir intérêt à en obtenir l'annulation.

Par application de l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme, le bien doit être proposé aux anciens

L'annulation d'une décision de préemption, comme l'annulation de toute décision administrative, a pour effet de la faire rétroactivement disparaître

propriétaires puis aux acquéreurs, en principe au prix d'acquisition. Il convient pour cela que le bien soit toujours la propriété du titulaire du droit de préemption. Par ailleurs, la jurisprudence a réservé l'hypothèse d'une atteinte excessive à l'intérêt général (CE, 28 septembre 2020, Ville de Paris c/ société SCIFIM). L'hypothèse où le transfert de propriété n'a pas abouti est l'hypothèse où la collectivité préemptrice n'a pas acheté le bien préempté. Les raisons peuvent être nombreuses (affaire toujours pendante

devant le juge de l'expropriation, renonciation par le vendeur...).

Par application de l'article L. 213-8 du code de l'urbanisme, en cas d'annulation de la décision de préemption, le propriétaire peut vendre son bien sans craindre une nouvelle préemption, y compris à un autre acheteur et à un prix différent. Il s'agit d'une sorte d'immunité pendant un an qui supprime le risque de préemption. Ainsi, dans cette hypothèse, le vendeur est paradoxalement dans une situation plus favorable que s'il n'y avait jamais eu de préemption.

Le référé suspension

Lors d'une transaction immobilière, acheteurs et vendeurs, souvent engagés dans d'autres opérations immobilières, n'ont pas toujours le temps d'attendre que le juge du fond se prononce. Ils ont alors la possibilité, en plus, de saisir le juge administratif en référé afin d'obtenir de lui la suspension de la décision de préemption.

Cette technique du référé suspension permet d'obtenir en moins d'un mois une décision juridictionnelle utile. Elle est particulièrement bien adaptée en matière de préemption. Les conditions puis les effets de la suspension d'une telle décision seront successivement examinés.

> Les conditions pour obtenir

la suspension d'une décision de préemption

D'après l'article L. 521-1 du code de justice administrative, pour obtenir la suspension d'une décision administrative, outre un recours au fond, il faut à la fois démontrer l'urgence et l'existence d'un moyen de nature à faire naître un doute sérieux. La suspension d'une décision de préemption n'échappe pas à ces conditions.

L'urgence à suspendre la décision de préemption doit être démontré au cas par cas, en fonction des circonstances d'espèce. Le juge recherche notamment si « la décision administrative contestée préjudicie d'une manière suffisamment grave et immédiate (...) à la situation du requérant » (CE Section, 19 janvier 2001, Confédération nationale des radios libres). Il a ainsi été admis en matière de préemption que l'urgence était constituée, par exemple, parce que le vendeur « avait besoin de vendre rapidement son immeuble, afin de s'acquitter de ses obligations fiscales relatives aux droits de succession » (CE 14 nov. 2003, Colladant).

Il est de surcroît aujourd'hui bien établi que la condition d'urgence est présumée remplie au bénéfice de l'acquéreur évincé (CE Sect. 13 novembre 2002, Hourdin). C'est alors au titulaire du droit de préemption de démontrer qu'une urgence supérieure, tenant par exemple à la réalisation rapide du projet qui a donné lieu à l'exercice du droit de préemption, impose de ne pas suspendre la décision. Le vendeur a donc tout intérêt à s'associer à

l'acheteur pour demander la suspension de la décision de préemption.

L'existence d'un moyen de nature à faire naître un doute sérieux est la deuxième condition à remplir. Une telle exigence conduit le juge du référé à rechercher s'il existe une illégalité manifeste de la décision de préemption.

Le contrôle du juge du référé est moins étendu que celui du juge du fond. Toutefois, tous les griefs précédemment décrits à l'occasion du recours en annulation peuvent être développés devant lui.

> **Les effets de la suspension d'une décision de préemption**

Si le rejet d'une demande de suspension ne permet pas nécessairement d'anticiper sur la décision qui sera rendue par le juge du fond, en revanche, il est rare qu'une décision accordant la suspension ne soit pas suivie de l'annulation de la décision.

Une décision de suspension prononcée par le juge du référé a plusieurs effets. D'après le Conseil d'État, une ordonnance qui suspend une décision de préemption permet notamment de passer la vente sans attendre la décision de fond (CE, 23 juillet 2003, Société Atlantique Terrains). Ainsi, dans certains cas, grâce au référé et en dépit de la préemption, la vente sera à peine retardée.

La réévaluation du prix devant le juge de l'expropriation

Si la préemption s'est faite au prix de la transaction, la vente est considérée comme définitive et il n'y a pas de place pour un débat sur le prix. En revanche, dans l'hypothèse où la préemption s'est faite à un prix inférieur à celui de la transaction et que l'acheteur a refusé le prix proposé, le juge de l'expropriation va être chargé de fixer le prix du bien conduisant à une renonciation ou à une acceptation du prix proposé par lui.

> **La saisine du juge de l'expropriation**

La saisine du juge de l'expropriation est marquée d'une triple particularité. D'une part, ce juge est un juge spécialisé près du Tribunal judiciaire, qui va fixer le prix du bien immobilier, en le substituant à celui librement déterminé par le jeu de l'offre et de la demande. D'autre part, cette procédure ne concerne que le vendeur. Enfin, le vendeur est en position de défense et non en position de demande. En effet, c'est le titulaire du droit de préemption qui saisit le juge de l'expropriation et le vendeur qui défend devant lui.

> **Les modalités de l'évaluation du bien par le juge de l'expropriation**

Les modalités de l'évaluation du bien par le juge de l'expropriation sont fixées par l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme.

Cet article pose d'abord la règle que le prix d'acquisition fixé par la juridiction de l'expropriation

L'article L. 213-7 du code de l'urbanisme donne une garantie importante au vendeur, qui ne sera jamais tenu de céder son bien à un prix inférieur à celui de la transaction initialement conclue

est « *exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi* ». Ainsi, la situation est moins favorable qu'en matière d'expropriation ou une indemnité de réemploi est attribuée. Il est vrai qu'en cas de préemption le vendeur comptait céder son bien.

Ensuite, lorsque seule une fraction d'une unité foncière est préemptée et que le propriétaire n'a pas exigé que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble, le juge peut tenir compte « *de l'éventuelle dépréciation subie, du fait de la préemption partielle, par la fraction restante de l'unité foncière* ». Il s'agit là, par dérogation au principe précédemment évoqué, de l'indemnisation du préjudice subi du fait de la décision de préemption. Enfin, cet article L. 213-4 précise que les modalités particulières de la vente doivent être respectées. C'est le cas pour une vente en viager. Dans ce cas, il est prévu que le juge de l'expropriation « *respecte les conditions de paiement proposées par le vendeur mais (qu'il) peut réviser le montant de cette rente et du capital éventuel* ».

Plus fondamentalement, l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme renvoie aux règles applicables en matière d'expropriation, quoiqu'avec quelques différences. Cet article précise que l'évaluation se fera au moyen de « *transactions amiables constituant des références suffisantes pour l'évaluation du bien dans la même zone* ». Si de telles références sont insuffisantes, il pourra être tenu compte « *des mutations et accords amiables intervenus pour des biens de même qualification situés dans des zones comparables* ». Dans certains cas, la technique de la récupération foncière sera acceptée.

Il convient enfin de tenir compte des règles d'urbanisme en vigueur à la date de la décision de première instance (Cass. 3^{ème} civ 31 mai 2000), ce qui peut conduire le juge à interpréter les règles de constructibilité du règlement du plan local d'urbanisme. Une vraie discussion juridique peut alors avoir lieu devant lui.

La renonciation à la vente est toujours possible à la suite de l'intervention du juge de l'expropriation, reconnue tant au vendeur qu'au titulaire du droit de préemption.

En effet, l'article L. 213-7 du code de l'urbanisme donne une garantie importante au vendeur, qui ne sera jamais tenu de céder son bien à un prix inférieur à celui de la transaction initialement conclue. Il peut,

Modalités

Article L. 213-4 du code de l'urbanisme
Fixe les modalités de l'évaluation du bien par le juge de l'expropriation.

de ce fait, retirer son offre de vente à tout moment. Cet article prévoit en effet que « à défaut d'accord sur le prix, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption, qui a manifesté son intention d'aliéner ledit bien, peut ultérieurement retirer son offre ».

Le même article prévoit que « de même, le titulaire du droit de préemption peut renoncer en cours de procédure à l'exercice de son droit à défaut d'accord sur le prix ». Cette faculté symétrique donnée au titulaire du droit de préemption est davantage contestable par les abus qu'elle autorise. En effet, le titulaire du droit de préemption, après avoir bloqué la vente, peut s'en désengager si le prix fixé judiciairement ne lui convient pas.

Cette double faculté de renonciation prend fin deux mois après que la fixation juridictionnelle du prix est devenue définitive (article L. 213-7 du code de l'urbanisme). Si le titulaire du droit de préemption renonce à acquérir, l'article L. 213-8 du code de l'urbanisme précise qu'il ne peut plus exercer son droit à l'égard du même propriétaire pendant un délai de cinq ans s'il vend le bien au prix fixé par la juridiction.

L'indemnisation du préjudice

Une décision de préemption illégale ouvre droit, comme toute décision administrative illégale, à la réparation du préjudice subi. Cette action indemnitaire peut être exercée après un recours en annulation ou indépendamment de lui, notamment lorsque pour des raisons de temps, le vendeur accepte de vendre à un prix inférieur au prix initial. Elle peut être exercée que le vendeur ait vendu au titulaire du droit de préemption ou à un tiers.

Le préjudice, pour pouvoir être indemnisé, doit résulter de façon « directe et certaine de l'illégalité » de la décision de préemption

Récemment, le Conseil d'État a admis l'hypothèse d'une responsabilité sans faute au bénéfice d'un vendeur qui, du fait d'une décision de préemption suivie d'une renonciation, avait subi un préjudice grave et spécial (CE, 13 juin 2022, commune de Saverne).

Hors cette hypothèse, la responsabilité reste une responsabilité pour faute. Le préjudice, pour pouvoir être indemnisé, doit résulter de façon « directe et certaine de l'illégalité » de la décision de préemption. Même si l'acheteur peut aussi être indemnisé, c'est surtout le vendeur qui agira. D'après la jurisprudence (CE 15 mai 2006 Commune de Fayet), il pourra être indemnisé aussi bien de l'argent que du temps perdu du fait de la décision de préemption.

> L'indemnisation de la perte d'argent

Le vendeur subit un premier préjudice lorsque la vente de son bien a finalement lieu à un montant inférieur à celui prévu par la promesse de vente. L'hypothèse la plus simple est celle où le vendeur cède son bien au titulaire du droit de préemption à un prix inférieur à celui librement déterminé avec l'acheteur. Le préjudice est alors égal à la différence entre le prix librement négocié et le prix d'acquisition (CE, 30 juillet 1997 Commune de Montreuil-sous-Bois).

L'hypothèse est plus complexe lorsqu'il y a abandon de la procédure, quelle que soit la cause de cet abandon (annulation juridictionnelle de la décision de préemption, abandon par le titulaire du droit de préemption, renonciation temporaire à vendre par le propriétaire...). Il manque en effet un des deux termes de comparaison pour déterminer le préjudice subi.

Dans l'arrêt Commune du Fayet (CE, 15 mai 2006), le Conseil d'État a posé le principe que le préjudice résultait « de la différence entre le prix figurant dans (la promesse de vente) et la valeur vénale du bien à la date de la décision de renonciation ». Pour déterminer la valeur vénale du bien, « le prix de vente effectif » peut être pris en compte. Cela suppose donc que le propriétaire ait remis son bien en vente et l'ait effectivement vendu, mais à un prix inférieur à la première promesse de vente.

Pour que ce prix de vente effectif puisse être pris en compte, le Conseil d'État a exigé d'abord qu'« un délai raisonnable sépare la vente de la renonciation, eu égard aux diligences effectuées par le vendeur ». Un délai de deux ans peut ainsi être considéré comme déraisonnable, à moins que les « diligences effectuées par le vendeur », ne justifient le retard dans la vente. Ainsi, en cas de dégradation du marché immobilier, ou de difficulté à vendre à un prix satisfaisant, le vendeur a plutôt intérêt à vendre assez vite son bien et demander ensuite réparation de la différence, plutôt que d'être exigeant sur le prix et de risquer de se voir opposer le délai trop long de vente.

Le Conseil d'État a exigé ensuite « que ce prix de vente ne s'écarte pas anormalement de cette valeur vénale ». Cette réserve est sans doute destinée à éviter les risques de fraude liés à une application trop mécanique des règles d'indemnisation. Toutefois, la difficulté serait grande, une fois écarté le prix réel de vente du bien, de déterminer sa « vraie » valeur vénale sur un marché de l'immobilier par essence fluctuant.

> L'indemnisation de la perte de temps

Le vendeur subit un deuxième préjudice en raison de la privation de la possibilité de disposer du prix de la vente de son bien comme il le souhaitait pendant une période qui peut être longue (plus de trois ans dans l'affaire commune de Fayet).

Ce préjudice est indemnisable.



Copyright (c) 2023 HJBC/Shutterstock

Le Conseil d'État a posé dans l'arrêt Commune de Fayet qu'il existait un préjudice pour le propriétaire qui résultait « de l'impossibilité dans laquelle il s'est trouvé de disposer du prix figurant dans la promesse de vente entre la date de cession prévue par cet acte et la date de vente effective ». La période indemnisable débute donc à la date à laquelle le bien devait être vendu et s'achève à la date à laquelle il est effectivement vendu, après l'interruption liée à la préemption. C'est donc dorénavant la date effective de vente qui doit être prise en compte et non plus la date de renonciation à la préemption ou son annulation comme c'était le cas antérieurement.

Le Conseil d'État a posé là aussi la condition que la vente ait eu lieu « dans un délai raisonnable après la renonciation de la collectivité ». Il a précisé en revanche que « lorsque la vente a eu lieu dans un délai ne correspondant pas aux diligences attendues d'un propriétaire désireux de vendre rapidement son bien, quelles qu'en soient les raisons, le terme à prendre en compte pour l'évaluation de ce préjudice doit être fixé à la date de la décision de renonciation ».

L'exercice du droit de préemption est fortement encadré. Le double contrôle opéré par le juge administratif sur la légalité de la décision de préemption et par le juge de l'expropriation sur le prix du bien

La contestation d'une décision de préemption permet, en plus de la sauvegarde des intérêts du vendeur et de l'acheteur, de veiller au respect de ce principe

est la plupart du temps de nature à donner satisfaction au vendeur. Quant à l'acheteur, il bénéficie d'un accès privilégié au juge du référé, afin d'obtenir dans un délai utile une suspension de la décision de préemption. Il peut ensuite espérer récupérer le bien qu'il voulait acquérir.

Ces réelles possibilités de contestation d'une décision de préemption, tout particulièrement devant le juge administratif, ne sont pas toujours suffisamment exploitées. Or, sur le plan des principes, s'il peut être admis la substitution d'une personne publique à un acheteur à l'occasion d'une cession immobilière, le cas échéant à un prix privilégié, c'est uniquement parce qu'elle envisage de réaliser un projet d'intérêt général. La contestation d'une décision de préemption permet, en plus de la sauvegarde des intérêts du vendeur et de l'acheteur, de veiller au respect de ce principe. ■

Pourquoi créer une extension à la maison ?

ANALYSE — Il existe de nombreuses raisons pour vouloir agrandir sa maison et plusieurs solutions pour gagner quelques m² supplémentaires. Différents facteurs interviennent dans le choix d'une extension en dur, de la réalisation d'une véranda ou de la pose d'une pergola. Pour quel usage ? Quelle est la configuration des lieux existants ?

Avec quel budget ? **Par Sylvie Lenormand**

L'extension en dur, en parpaings, en blocs de béton cellulaire ou en béton banché est la solution la plus classique et la plus souvent retenue. Elle concerne 65 % des maisons individuelles en France. Une extension peut être réalisée latéralement en s'étendant de plain-pied sur un même niveau à condition que la taille de votre terrain le permette. L'extension verticale consiste à créer un étage supplémentaire mais il faut que la structure de la maison s'y prête. On peut aussi procéder à une excavation, en creusant sous les fondations afin d'y construire un sous-sol habitable. Cette dernière option engage d'énormes travaux et est assez coûteuse. Pour les extensions latérales, le traditionnel parpaing est privilégié tandis que le béton cellulaire, plus léger, est utilisé pour la construction d'étages en surélévation. Les extensions à ossature bois séduisent aussi de plus de plus de propriétaires pour leur rapidité de mise en œuvre mais aussi pour leurs performances énergétiques.

Bien préparer son projet

Les dimensions d'une extension doivent être guidées par le choix de la pièce à installer : chambre supplémentaire, agrandissement du séjour, deuxième salle de bains, bureau pour le télétravail... Il faut aussi prévoir les arrivées d'eau et d'électricité et l'évacuation des eaux usées. Quelle que soit l'option retenue, cela revient toujours moins cher que de déménager et d'acheter un nouveau logement et cela permet de valoriser un bien et de faciliter sa revente. Avant de s'engager, il est capital de vérifier ce qu'il est possible de faire sur votre terrain et de consulter le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune. En effet, de nombreuses règles peuvent varier d'une commune à l'autre. Mais outre



On peut tout à fait installer une cuisine sous une véranda à condition de prévoir l'arrivée d'eau et d'électricité ainsi que l'évacuation des eaux usées.

« Toute construction doit correspondre aux règles définies par le PLU de la commune pour le respect du voisinage... »

le PLU, il faut respecter par exemple les servitudes de « vues » imposées par le Code civil. En général, le PLU fixe également une hauteur maximale à respecter en cas d'élévation. Sur chaque parcelle, il existe aussi un CES ou Coefficient d'Emprise au Sol qui permet de déterminer à quelle surface d'exten-



Comment une extension sait se faire oublier ! La structure en aluminium gris et le toit d'ardoises s'harmonisent à merveille.

© Photo Schüco

sion latérale vous avez droit. De même, il n'est pas question d'enclaver les voisins en bloquant l'accès à la voie publique par une quelconque extension et une distance minimale de 3 mètres doit généralement être respectée entre la clôture de vos voisins et votre extension.

Ne pas négliger les démarches légales

Toutes les extensions sont concernées par une déclaration préalable de travaux à établir en mairie. Celle-ci est valable pour des surfaces allant de 5 à 20 m² (40 m² en zone urbaine régie par un Plan Local d'Urbanisme). Au-delà, le permis de construire est obligatoire. L'intervention d'un architecte est aussi requise si votre maison dépasse les 150 m² de surface de plancher après travaux d'extension ou si votre demeure est classée. Si votre maison est située dans une copropriété, il vous faut obtenir l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires avant d'engager les travaux. Que vous réalisiez vous-mêmes les travaux ou que vous les fassiez réaliser par des professionnels, il est conseillé de souscrire une assurance Dommages-Ouvrage qui couvrira toutes les malfaçons. De même, exigez des

entreprises engagées sur le chantier qu'elles vous présentent leurs assurances professionnelles. Avant le début des travaux, une étude structurelle doit être réalisée pour éviter les désordres sur l'existant, surtout si vous devez ouvrir un mur porteur ou créer une trémie. Reste à déterminer avec le professionnel de votre choix le système constructif le mieux adapté au terrain et aux fondations.

ÉCLAIRAGE

Bien éclairer une véranda

L'éclairage fait partie intégrante de votre projet et les luminaires doivent être pensés en amont pour se fondre dans la structure en fonction de l'ambiance recherchée. Des spots peuvent ainsi être incorporés dans les chevrons de la toiture. Si l'intégration de la lumière n'a pas été prévue, on peut toujours ajouter des suspensions au plafond pour une répartition uniforme dans la pièce ou cibler une partie de l'espace. Les ampoules LED sont devenues incontournables pour leur faible consommation énergétique et leur grande durabilité. Elles dégagent peu de chaleur et sont disponibles dans un grand nombre de formes et de températures de couleur.

BON À SAVOIR

Extension : surface habitable ou pas ?

La surface habitable prend en compte la surface totale des pièces intérieures après déduction des épaisseurs des murs, des cloisons, de la cage d'escalier, des gaines et des embrasures de portes et fenêtres. Elle exclut les pièces dont la hauteur est inférieure à 1,80 m mais aussi les terrasses, les balcons et les vérandas. Bien que la véranda vienne agrandir l'espace de vie, elle ne compte pas, au sens de la loi Boutin, comme une surface habitable et n'est pas donc retenue dans son calcul. Cela signifie, qu'en cas de vente de votre bien, vous n'avez pas l'obligation d'indiquer la superficie de votre véranda mais elle peut être présentée comme un atout charme pour valoriser le bien. En revanche, toute construction de pièce supplémentaire, reliée au sol et qu'il n'est pas possible de déplacer, est prise en compte dans le calcul de la taxe foncière. La déclaration foncière doit être réalisée dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux. Dans certaines communes, vous pouvez bénéficier d'une exonération totale ou partielle de deux ans de cette taxe foncière à compter de l'achèvement des travaux, après délibération du conseil municipal. Attention également à la taxe d'aménagement. Celle-ci est due à l'occasion du permis ou de la déclaration d'urbanisme en cas de création d'une nouvelle « surface de plancher ». Si les pergolas non couvertes ne sont généralement pas concernées, une taxe d'aménagement sera due en principe pour la création d'une véranda (nouvelle surface close et couverte)

La véranda, l'abri lumière

L'agrandissement à horizontale peut être réalisée sous forme d'une véranda, une solution de plus en plus fréquente car elle offre un maximum de luminosité grâce à ses grandes baies vitrées. Cet espace supplémentaire devient ainsi une pièce de liaison entre la maison et le jardin. De nombreux modèles standardisés ou sur-mesure, aux formes les plus variées, offrent de multiples possibilités d'aménagements. Même la toiture est personnalisable : en verre, recouverte de tuiles, plus ou moins pentue, tubulaire... Aujourd'hui, plus de 80 % des structures de vérandas sont en aluminium, un matériau résistant, d'une grande stabilité dimensionnelle et ne nécessitant pas d'entretien. Il s'intègre en plus parfaitement bien à la structure existante de la maison grâce à la large palette de coloris des profilés et à leurs finitions mates, satinées, brillantes, mouchetées ou sablées. Le thermolaquage effectué en usine garantit une grande durabilité des couleurs et d'aspect. Le principal est de rester vigilant sur l'isolation thermique afin que cette nouvelle pièce soit agréable à vivre toute l'année.

« Une légère pente de 1 à 5 % sur la toiture, même plate, facilite l'écoulement de l'eau de pluie... »

Les alternatives à l'aluminium

Le bois, matériau noble, naturel et durable est naturellement isolant et répond aux critères d'isolation thermique et phonique. Faire le choix d'une véranda en bois s'impose quand il s'agit de réaliser de grandes extensions car il supporte très bien les toitures lourdes en tuiles ou en ardoises. Son principal inconvénient réside dans son entretien obligatoire avec un traitement régulier contre les attaques d'insectes, l'humidité et la moisissure. C'est pour cette raison que certains fabricants développent des vérandas dont la structure est constituée d'aluminium à l'extérieur et de bois à l'intérieur pour ne conserver que les avantages des deux matériaux. Les vérandas en PVC, pourtant très abordables, sont de plus en plus délaissées car elles laissent peu de liberté pour la personnalisation, le PVC n'étant disponible que dans un nombre restreint de coloris. Les modèles en fer forgé sont inimitables et respectent un savoir-faire artisanal mais ils sont réservés aux gros budgets car généralement réalisés par des ferronniers d'art. Par ailleurs, la véranda en fer forgé doit rester l'apanage des amateurs de jardin d'hiver car elle est très peu isolante sur le plan thermique.

Optimiser la performance thermique d'une véranda

Vitres, toiture, dalle sont des éléments à soigner pour garantir une isolation thermique performante et un confort de vie au quotidien. Les baies vitrées sont réalisées en double vitrage souvent feuilleté pour préserver la sécurité des habitants en évitant que les morceaux de verre ne se dispersent en cas de bris. Pour obtenir un confort thermique maximal, il est conseillé d'opter pour du double vitrage à isolation thermique renforcée (ITR). Certains vitrages à contrôle solaire sont dotés d'un film qui reflète le rayonnement solaire pour empêcher la chaleur de rentrer en été. Selon l'orientation de la véranda et la situation géographique du bien, un triple vitrage peut être envisagé. Il existe aussi des vitrages chauffants qui diffusent une chaleur douce dans la véranda et qui évitent l'installation de radiateurs. Des stores, brise-soleil ou volets roulants peuvent être ajoutés pour préserver l'intimité, sécuriser les lieux ou participer au confort d'été.

Quel choix pour la toiture ?

Les options de remplissage de la toiture sont avant tout fonction de l'esthétique recherchée. Une toiture plate convient aux constructions contemporaines et peut accueillir un toit végétalisé qui maximise les performances thermiques. Le toit de tuiles ou d'ardoises permet à une véranda de s'intégrer parfaitement au reste du bâti. Il favorise les volumes et la hauteur sous plafond à l'intérieur de la pièce et peut être complété d'une isolation classique en laine de verre ou de roche. Les toitures entièrement en verre dispensent un maximum de

Une extension vitrée qui convient bien à la personnalité de cette maison en pierres meulières.



Une véranda peut être installée entre deux pignons pour créer une sorte de sas d'entrée confortable.



© Photo Rénovail

© Photo Filionneau Véranda



© Photo Vie & Véranda

© Photo Gustave Rideau

Cette véranda en bois est équipée d'une charpente visible surmontée de panneaux verriers qui contribue à la décoration de la pièce et donne un effet de volume impressionnant.

lumière mais aussi de chaleur en période chaude et le vitrage peu émissif ou de contrôle solaire est indispensable. On peut aussi opter pour un toit constitué de panneaux sandwich multicouches isolants, opaques et légers, à associer avec des panneaux de verre pour créer des puits de lumière. La dalle, quant à elle, doit être stable, étanche et il est conseillé de prévoir une isolation sous dalle pour optimiser l'isolation thermique. On peut aussi y intégrer un chauffage par le sol.

La pergola, abri ou réelle extension ?

Bon compromis entre la véranda et l'abri d'été, la pergola est désormais fréquentable toute l'année grâce à des parois vitrées, des panneaux coulissants et des toits à lames d'aluminium orientables (pergola bioclimatique), souvent utilisables avec une télécommande, qui permettent de la fermer

complètement. L'été, il est possible d'ouvrir chaque côté entièrement afin de profiter d'une vue sur l'extérieur et en toiture, de tourner les lames à la verticale pour créer un système de convection naturelle et réguler l'apport de luminosité. Une pergola peut être adossée au mur d'une maison pour venir protéger une terrasse se fixant solidement à la structure existante et s'appuyant sur deux poteaux à l'avant. Il existe également des pergolas autoportées qui, comme leur nom l'indique, se portent elles-mêmes à l'aide de quatre poteaux fixés au sol. Leur avantage est de pouvoir s'installer n'importe où mais elles constituent alors plus un espace de vie à part entière qu'une extension. Lumière intégrée, chauffage infrarouge, toiles screen, stores de toiture rétractables par système d'enroulement, sont autant d'options qui font désormais des pergolas des espaces à vivre toute l'année. ■

BAIL D'HABITATION

Droit de préemption subsidiaire du locataire

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Faute d'acheteur, j'ai dû baisser le prix de vente du logement que j'ai récupéré après un congé pour vendre. Une nouvelle offre de vente a été signifiée à mon ancien locataire qui l'a également refusée. De nouveau, je dois baisser le prix de vente du logement. Faut-il encore faire une offre de vente à mon ex-locataire ?



Copyright (c) 2021 fizkes/Shutterstock.

Pour rappel, le locataire bénéficie d'un droit de préemption sur le logement loué si le propriétaire délivre un congé pour vendre.

A ce droit de préemption peut s'ajouter un second droit de préemption (appelé « droit de préemption subsidiaire ») en faveur du locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente figurant dans le congé pour vendre. L'article 15, II de la loi du 6 juillet 1989 détaille ce droit de préemption subsidiaire :

« (...) Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire ces conditions et prix à peine de nullité de la vente. Cette notification est effectuée à l'adresse indiquée à cet effet par le locataire au bailleur; si le locataire n'a pas fait connaître cette adresse au bailleur, la notification est effectuée à l'adresse des locaux dont la location avait été consentie. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans le délai d'un mois est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit (...).

Vous souhaitez savoir si ce droit de préemption subsidiaire s'applique une seule fois (en plus du droit de préemption lors du congé pour vendre) ou plusieurs fois dès lors que la vente se fait « à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur ».

La rédaction de l'article 15, II de la loi de 1989 laisse penser que ce droit s'exerce dès que « le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur » (cet article ne précise pas que ce droit de préemption subsidiaire ne s'exerce qu'une fois).

Quant aux tribunaux, à notre connaissance ils ne sont pas prononcés sur cette question.

Il faut savoir qu'à défaut de notification de l'offre de vente, le locataire peut demander la nullité de la vente consentie à des conditions plus avantageuses que celles qui lui ont été proposées, sans avoir à prouver qu'il avait l'intention et la capacité d'acheter au prix où le bien a été vendu : « *Qu'en statuant ainsi, alors que la seule méconnaissance du droit de préemption que le locataire tient de la loi elle-même suffit à rendre recevable son action destinée à faire respecter ce droit,*

la cour d'appel, qui a fait dépendre la recevabilité de l'action des époux X, tendant à la nullité de la vente réalisée au mépris de leur droit de préemption, de la preuve de leur capacité financière à l'exercer, a violé les textes susvisés » (Cass., 3^e civ., 14 novembre 2012, n° 11-22.433).

La sanction étant lourde pour le propriétaire (risque de nullité de la vente) et la loi de 1989 n'apportant pas de réponse précise sur cette question, nous vous conseillons de faire une nouvelle offre de vente à votre ancien locataire (et ce, à chaque fois que le prix de vente est réduit). ■

BAIL D'HABITATION

Indemnisation du locataire pour trouble de jouissance

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — En janvier dernier, ma locataire m'a contacté pour m'avertir d'un dysfonctionnement de la chaudière. J'ai aussitôt faire intervenir un plombier chauffagiste, mais la réception d'une pièce commandée a duré plus longtemps que prévu. Ma locataire me réclame une remise de loyer car elle a été privée de chauffage et d'eau chaude pendant trois semaines. Que dois-je faire ?

logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle ».

Ainsi, par exemple, dans une affaire où l'absence de chauffage a obligé le locataire à quitter l'appartement loué et à se faire héberger chez un tiers, la Cour d'appel de Rouen a pu ordonner la compensation entre la créance de loyer et la créance pour trouble de jouissance (8 octobre 2002, n° 01/00010).

De même, dans un arrêt du 11 octobre 2018 (n° 17-21286), la Cour de cassation a jugé que le bailleur devait indemniser son locataire pour des coupures de chauffage au motif que « *le bailleur est obligé d'assurer au locataire la jouissance paisible de la chose louée* ».

Sur la question de l'indemnisation et de son montant, tout est une question de circonstances et d'appréciation du tribunal.

En l'espèce, vous avez fait intervenir rapidement un plombier chauffagiste, mais à cause d'une pièce manquante de la chaudière, la réparation a tardé et votre locataire a été privée de chauffage et d'eau chaude pendant trois semaines en hiver. Pour ce motif, elle vous demande une remise de loyer.

Au regard de la jurisprudence précitée, il est possible, en cas d'action en justice de votre locataire, que le juge conclue à un trouble de jouissance et ordonne son indemnisation (le préjudice serait alors apprécié de manière discrétionnaire par le tribunal).

Afin d'éviter tout contentieux avec votre locataire, nous pouvons vous conseiller de trouver ensemble un accord amiable sur un montant de remise de loyer (par exemple, une remise d'un demi-mois de loyer). En cas d'accord, vous pourrez le consigner par écrit (via un avenant au bail ou tout au moins un courriel). ■



L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 énonce que le propriétaire est tenu :

« a) de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement (...);

b) d'assurer au locataire la jouissance paisible du

COPROPRIÉTÉ

Constitution du conseil syndical

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Faut-il obligatoirement instituer un conseil syndical dans chaque copropriété ?



Copyright (c) 2019 Jacob Lund/Shutterstock

L'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 confère en principe au conseil syndical un caractère obligatoire : « Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion ».

Un conseil syndical existe donc de plein droit dans toutes les copropriétés en vertu de cet article. Ses membres doivent simplement être élus par les copropriétaires en assemblée générale à la majorité de l'article 25 ⁽¹⁾.

Une copropriété peut être dépourvue de conseil syndical :

> si aucun copropriétaire ne présente sa candidature ou si les copropriétaires qui se présentent n'obtiennent pas la majorité requise.

Dans ce cas de figure, le conseil syndical peut éven-

tuellement être désigné judiciairement : « A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical » (article 21, dernier alinéa de la loi de 1965).

> si les copropriétaires décident de ne pas instituer de conseil syndical (pour les copropriétés de petite taille par exemple).

En effet, « l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26 ⁽²⁾, de ne pas instituer de conseil syndical » (article 21, alinéa 13).

Si le syndicat des copropriétaires souhaite ensuite revenir sur cette décision, la décision devra être prise à la majorité de l'article 25 (avec la possibilité d'un second vote à la majorité de l'article 24 ⁽³⁾ si le projet a recueilli au moins le tiers des voix).

En dehors de ces règles qui concernent des copropriétés « ordinaires », il faut relever qu'un conseil syndical doit obligatoirement être désigné dans ces deux cas :

> si l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif (article 17-1). Toutefois, dans les « petites copropriétés ⁽⁴⁾ », si le syndicat a adopté la forme coopérative, ce dernier n'est pas tenu d'instituer un conseil syndical (article 41-11).

> s'il s'agit d'une copropriété avec services (article 41-6).

A l'inverse, dans les « petites copropriétés ⁽⁴⁾ », le syndicat des copropriétaires n'est pas tenu de constituer un conseil syndical (article 41-9). ■

1) Vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

2) Vote à la majorité des membres du syndicat des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix.

3) Vote à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

4) Cela concerne les copropriétés qui comportent au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou dont le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €.



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, rubrique « Réseau UNPI »



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Gérez vos biens immobiliers

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

Commander → 3 solutions

www.unpi.org
rubrique « La Boutique »

Contactez votre
chambre locale UNPI

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

Remplissez le bon de commande ci-dessous

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

Nos baux sont clairs, pratiques et fiables

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

25 millions de Propriétaires
11 quai Anatole France - 75007 PARIS

Règlement par chèque, libeller à l'ordre de :

La Presse immobilière

25 millions de propriétaires

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

ICC | Indice du coût de la construction

3 ^e T. 2023 2106	INSEE 100 au 4 ^e T 1953	LES VARIATIONS (en %)			
		Anuelles	Triennales	Sur 9 ans	
4 ^e trimestre	1625	+0,62	-0,79	+22,00	
2015	1 ^{er} trimestre	1632	-0,97	+0,93	+19,82
	2 ^e trimestre	1614	-0,43	-3,12	+18,16
	3 ^e trimestre	1608	-1,17	-2,43	+16,44
	4 ^e trimestre	1629	+0,25	-0,61	+15,86
2016	1 ^{er} trimestre	1615	-1,04	-1,88	+16,61
	2 ^e trimestre	1622	+0,50	-0,91	+13,03
	3 ^e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 ^e trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 ^{er} trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 ^e trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 ^e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4 ^e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1 ^{er} trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 ^e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3 ^e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4 ^e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1 ^{er} trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 ^e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 ^e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4 ^e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1 ^{er} trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 ^e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 ^e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4 ^e trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1 ^{er} trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 ^e trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3 ^e trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
	4 ^e trimestre	1886	+ 5,07	+ 10,75	+ 15,07
2022	1 ^{er} trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
	2 ^e trimestre	1966	+7,96	+12,60	+20,10
	3 ^e trimestre	2037	+8,01	+16,67	+26,36
	4 ^e trimestre	2052	+8,80	+16,00	+27,06
2023	1 ^{er} trimestre	2077	+6,62	+17,34	+26,03
	2 ^e trimestre	2123	+7,99	+21,11	+30,97
	3 ^e trimestre	2106*	+3,39	+19,32	+29,44

*Parution INSEE 20/12/2023

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^{er} septembre 2014. Pour ces baux, et sauf à aller au-devant de complications lors de la révision triennale ou du renouvellement du bail, seul l'ILC ou l'ILAT (suivant l'activité exercée) doit donc être utilisé comme indice de référence.

ILC | Indice des loyers commerciaux

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

3 ^e T. 2023 133,66	ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008				
	ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans	
4 ^e trimestre	115,79	- 0,32 %	+ 4,01 %	+ 8,95 %	
2021	1 ^{er} trimestre	116,73	+ 0,43 %	+ 4,34 %	+ 9,08 %
	2 ^e trimestre	118,41	+ 2,59 %	+ 5,17 %	+ 10,00 %
	3 ^e trimestre	119,70	+ 3,46 %	+ 5,51 %	+ 10,66 %
	4 ^e trimestre	118,59	+2,42 %	+ 3,97 %	+ 9,46 %
2022	1 ^{er} trimestre	120,61	+ 3,32 %	+ 5,21 %	+ 11,13 %
	2 ^e trimestre	123,65	+ 4,43 %	+ 7,33 %	+ 13,96 %
	3 ^e trimestre	126,13	+ 5,37 %	+ 9,11 %	+ 16,28 %
	4 ^e trimestre	126,05	+6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
2023	1 ^{er} trimestre	128,68	+6,69 %	+ 10,71 %	+ 18,60 %
	2 ^e trimestre	131,81	+6,60 %	+ 14,20 %	+ 21,48 %
	3 ^e trimestre	133,66*	+5,97 %	+ 15,52 %	+ 23,17 %

*Parution INSEE 20/12/2023

Important: L'article 14 de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 modifié par l'article 1^{er} 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^{ème} trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'ILC du 1^{er} 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.

3 ^e T. 2023 132,15	ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010				
	ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans	
2 ^e trimestre	114,33	- 0,12 %	+ 4,04 %	+ 11,28 %	
3 ^e trimestre	114,23	- 0,54 %	+ 3,51 %	+ 10,22 %	
4 ^e trimestre	114,06	- 1,19 %	+ 2,87 %	+ 9,04 %	
2021	1 ^{er} trimestre	114,87	- 0,57 %	+ 3,07 %	+ 9,08 %
	2 ^e trimestre	116,46	+ 1,86 %	+ 3,97 %	+ 9,87 %
	3 ^e trimestre	117,61	+ 2,96 %	+ 4,32 %	+ 10,47 %
	4 ^e trimestre	118,97	+ 4,30 %	+ 5,00 %	+ 11,47 %
2022	1 ^{er} trimestre	120,73	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %
	2 ^e trimestre	122,65	+ 5,32 %	+ 7,15 %	+ 14,43 %
	3 ^e trimestre	124,53	+ 5,88 %	+ 8,43 %	+ 16,21 %
	4 ^e trimestre	126,66	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
2023	1 ^{er} trimestre	128,59	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
	2 ^e trimestre	130,64	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %
	3 ^e trimestre	132,15*	+ 6,12 %	+ 15,69 %	+ 22,79 %

*Parution INSEE 20/12/2023

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

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

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

4 ^e T. 2023 142,06	1 ^{er} TRIMESTRE		2 ^e TRIMESTRE		3 ^e TRIMESTRE		4 ^e TRIMESTRE	
	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle
2014	125,00	+ 0,60 %	125,15	+ 0,57 %	125,24	+ 0,47 %	125,29	+ 0,37 %
2015	125,19	+ 0,15 %	125,25	+ 0,08 %	125,26	+ 0,02 %	125,28	- 0,01 %
2016	125,26	+ 0,06 %	125,25	+ 0,00 %	125,33	+ 0,06 %	125,50	+ 0,18 %
2017	125,90	+ 0,51 %	126,19	+ 0,75 %	126,46	+ 0,90 %	126,82	+ 1,05 %
2018	127,22	+ 1,05 %	127,77	+ 1,25 %	128,45	+ 1,57 %	129,03	+ 1,74 %
2019	129,38	+ 1,70 %	129,72	+1,53%	129,99	+ 1,20 %	130,26	+ 0,95 %
2020	130,57	+ 0,92 %	130,57	+ 0,66%	130,59	+ 0,46 %	130,52	+ 0,20%
2021	130,69	+ 0,09 %	131,12	+ 0,42%	131,67	+ 0,83 %	132,62	+ 1,61 %
2022	133,93	+ 2,48 %	135,84	+ 3,60 %	136,27	+ 3,49 %	137,26*	+ 3,50 %
2023	138,61	+ 3,49 %	140,59	+ 3,5 %	141,03	+ 3,49 %	142,06*	+ 3,50 %

*Parution INSEE 12/01/2024

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^{ème} trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'IRL du 1^{er} trimestre 2024. Par conséquent, l'IRL de ce trimestre s'établit à 142,06 (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].

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

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

- 2,5 % dans les régions et départements d'outre-mer (dans ces collectivités, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 139,32) ;
- 2,0 % en Corse (dans cette collectivité, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 137,97).

[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 01/2024 **116,43**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
2022	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26	111,33	111,83	111,36	112,48	112,89	112,76
2023	113,23	114,44	115,33	115,94	115,85	116,00	115,77	116,94	116,58	116,79	116,69	116,82
2024	116,43											

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

BT01 | Indice bâtiment national BT 01* | * Nouvelle valeur, base 100 en 2010BT01 12/2023 = **130,6**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	108,0	108,3	108,5	108,7	109,0	109,0	109,2	109,5	109,5	109,7	109,7	109,7
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
2021	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6	117,5	118,5	118,5	118,6	119,1	119,5	119,7
2022	121,4	122,2	123,3	124,9	126,4	127,2	127,7	127,9	127,1	127,2	127,2	126,8
2023	128,4	129,7	130,6	130,5	130,3	130,3	129,7	130,6	130,2	130,3	130,3	130,6

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2024 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 29 DÉCEMBRE 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 ^{er} janvier 2024	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} janvier 2024
Prêts à taux variable	4,22 %	5,63 %
Prêts relais	4,76 %	6,35 %
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 ^{er} janvier 2024	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} janvier 2024
• Montant ≤ à 3 000 €*	16,5 %	22%
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	9,7 %	12,93 %
• Montant > à 6 000 €*	5,51 %	7,35 %

* 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 12 décembre 2023

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

À savoir: depuis le 1^{er} février 2023, et pour une durée de 12 mois, la publication des taux d'usure est effectuée sur une base mensuelle au lieu de trimestrielle. Cette mensualisation temporaire permet 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.

NDLR : après avoir calculé et publié mensuellement les seuils de l'usure du 1^{er} février 2023 jusqu'au 31 janvier 2024, la Banque de France a annoncé le retour à une publication trimestrielle pour accompagner la stabilisation des taux (communiqué de presse du 28 décembre 2023).

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

Le taux d'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 renouvelables.

COMMENT EST-IL CALCULÉ ?

La Banque de France fixe le taux d'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'à partir du 1^{er} février 2023, pour un période d'un an, la publication des taux

d'usure sera exceptionnellement 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 catégorie 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 d'usure joue donc un rôle de régulateur.

QUE RISQUE L'ORGANISME QUI PRATIQUE UN TAUX USURAIRES ?

Un prêt est considéré comme usuraire lorsque son taux annuel effectif global (TAEG, anciennement TEG) est supérieur au taux d'usure. Le TAEG est le taux auquel on se réfère pour apprécier si une offre de crédit dépasse le seuil usuraire. Il comprend notamment :

- le taux d'intérêt de base (ou taux nominatif),
- les frais, commissions et rémunérations diverses (tels que les frais de dossier),
- les coûts d'assurance et de garantie obligatoires,
- les frais d'ouverture et de tenue d'un compte donné ou d'utilisation d'un moyen de paiement permettant d'effectuer à la fois des opérations et des prélèvements à partir de ce compte ainsi que les autres frais liés aux opérations de paiement.

L'usure est un délit passible d'un emprisonnement de deux ans et/ou d'une amende de 300 000 euros (article L341-50 du code de la consommation).

Source : www.economie.gouv.fr/particuliers/taux-usure

Indice fédération française du bâtiment base 1 en 1941

Depuis le 1^{er} 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	3 ^e trimestre	996,8
	4 ^e trimestre	1000,5
2021	1 ^e trimestre	1022,3
	2 ^e trimestre	1033,4
	3 ^e trimestre	1055,2
	4 ^e trimestre	1066,4
2022	1 ^e trimestre	1101
	2 ^e trimestre	1135,5
	3 ^e trimestre	1142,8
	4 ^e trimestre	1137
2023	1 ^e trimestre	1160,8
	2 ^e trimestre	1163,6
	3 ^e trimestre	1153,7
	4 ^e trimestre	1152,6

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 21 décembre 2023 (J.O. du 24 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1^{er} semestre 2024, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas. Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels). Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule :

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

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	8,01 %
Professionnel	Particulier	8,01 %
Professionnel	Professionnel	5,07 %
Particulier	Professionnel	5,07 %

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^{er} janvier 2024, les revenus nets imposables de l'année 2023 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	43 749 €	32 811 €
2 personnes	53 388 €	40 040 €
3 personnes	63 027 €	47 271 €
4 personnes	72 667 €	54 500 €
Personnes en +	9 639 €	7 229 €

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2024

Un arrêté du 18 décembre 2023, publié au J.O du 20 décembre, a fixé à 4,8 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2024. Ainsi, les taux de majoration applicables en 2024 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	124058,40	Année 1981	132	Année 2002	39,1
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	70850,40	Année 1982	115,40	Année 2003	37,10
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	29779,5	Année 1983	104,9	Année 2004	35,00
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	18226,2	Année 1984	95,7	Année 2005	32,5
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	13128,00	Année 1985	90,3	Année 2006	30
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	7953,50	Année 1986	87,3	Année 2007	28
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	3875,7	Année 1987	82,7	Année 2008	26,10
Années 1946, 1947, 1948	1820,7	Année 1988	78,7	Année 2009	24,6
Années 1949, 1950, 1951	996,30	Année 1989	74,2	Année 2010	22,70
Années 1952 à 1958 incluse	729,60	Année 1990	69,7	Année 2011	20,70
Années 1959 à 1963 incluse	592,20	Année 1991	65,6	Année 2012	18,50
Années 1964 et 1965	555,10	Année 1992	61,3	Année 2013	17,10
Années 1966, 1967, 1968	524,2	Année 1993	58,2	Année 2014	16,5
Années 1969 et 1970	490,50	Année 1994	55,6	Année 2015	16,4
Années 1971, 1972 et 1973	427,4	Année 1995	52,5	Année 2016	16,30
Année 1974	303	Année 1996	50,2	Année 2017	15,10
Année 1975	281,1	Année 1997	48,5	Année 2018	13,30
Années 1976 et 1977	248,30	Année 1998	46,7	Année 2019	12,20
Année 1978	223,5	Année 1999	46,10	Année 2020	12
Année 1979	194,9	Année 2000	44,1	Année 2021	10,50
Année 1980	161,8	Année 2001	41,9	Année 2022	4,8

Divers

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

Tél. : 06 68 02 00 06.

E-mail : contact@gmat-courtage.fr

Site internet : www.gmat-courtage.fr

Achats ventes immeubles de rapport

PARTICULIER À PARTICULIER. Mouy 60, centre-ville, immeuble de rapport. 230 m², 1 locataire agence bancaire. Revenu annuel 35 000 euros. Prix 385 000 euros.

E-mail : danielmazure@wanadoo.fr

Tél. : 06 75 62 49 39

A VENDRE IMMEUBLE entièrement rénové sur trois étages, plus rez-de-chaussée comprenant trois T2 de 40 m², trois T3 de 50 m² (ces six appartements sont loués), un local de 50 m² et un autre local de 35 m² (ces deux locaux sont libres à la location). L'immeuble se trouve dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille. DPE

de l'immeuble : classe E. Immeuble expertisé 740 000 euros et vendu à ce prix. Il faut prévoir un revenu total de 50 000 euros par année.

M. COLLET Raymond. Tél. : 06 12 21 59 05.

Ventes offres

ANNONAY (Ardèche). Immeuble : 7 studios meublés loués. Loyers CC 28 320 €. Charges 4 500 €. TF 2 276 €. Prix 250 000 €. DPE D. CLIMAT A. Aucuns travaux à prévoir.

M. Eric Dias. 07 87 16 27 22

MAISON À VENDRE à Neung-sur-Beuvron (Loir-et-Cher) : séjour, cheminée, cuisine, 3 chambres, vérandas, cour fermée, atelier et garage 60 m². Pôle santé en face, commerces et pharmacie. DPE Vierge.

M. Rabah LARBI. Tél. : 02 54 78 81 71.

NICE, Quartier LIBERATION. Studio 24 m² en souplex, hauteur sous plafond 205 cm. Au calme sans vis-à-vis. Refait récemment. Luminosité par deux grandes fenêtres donnant sur cour intérieure. Fibre disponible. Parlophone. NON LOUABLE notifié par ARS, convient pour atelier de travail au calme, bureau etc. DPE : E. CLIMAT : B. (570 € à 810 €) 85 000 €.

M. Pascal ROCHETTE. Tél. : 06 09 87 67 06.

E-mail : contact@atr-cotedazur.com.

**Dorénavant,
vous pouvez passer
et payer votre petite
annonce en ligne sur
le site de l'UNPI
(unpi.org), rubrique
"La boutique"
"Revue 25 millions"**

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

Locations saisonnières

MAISON DE VACANCES À ROYAN en Charente Maritime. 3 chambres. 6 personnes. Tout confort. Jardin clos et WIFI. Site : vacances-royan17.com

E-mail : aurore-royan@orange.fr

Tél. : 06 10 53 50 62



Passez votre annonce

■ 1 Insertion gratuite (une parution par an par abonné)

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

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

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

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

100 ASSOCIATIONS LOCALES

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



@UNPI



@UNPI_FR



@UNPI

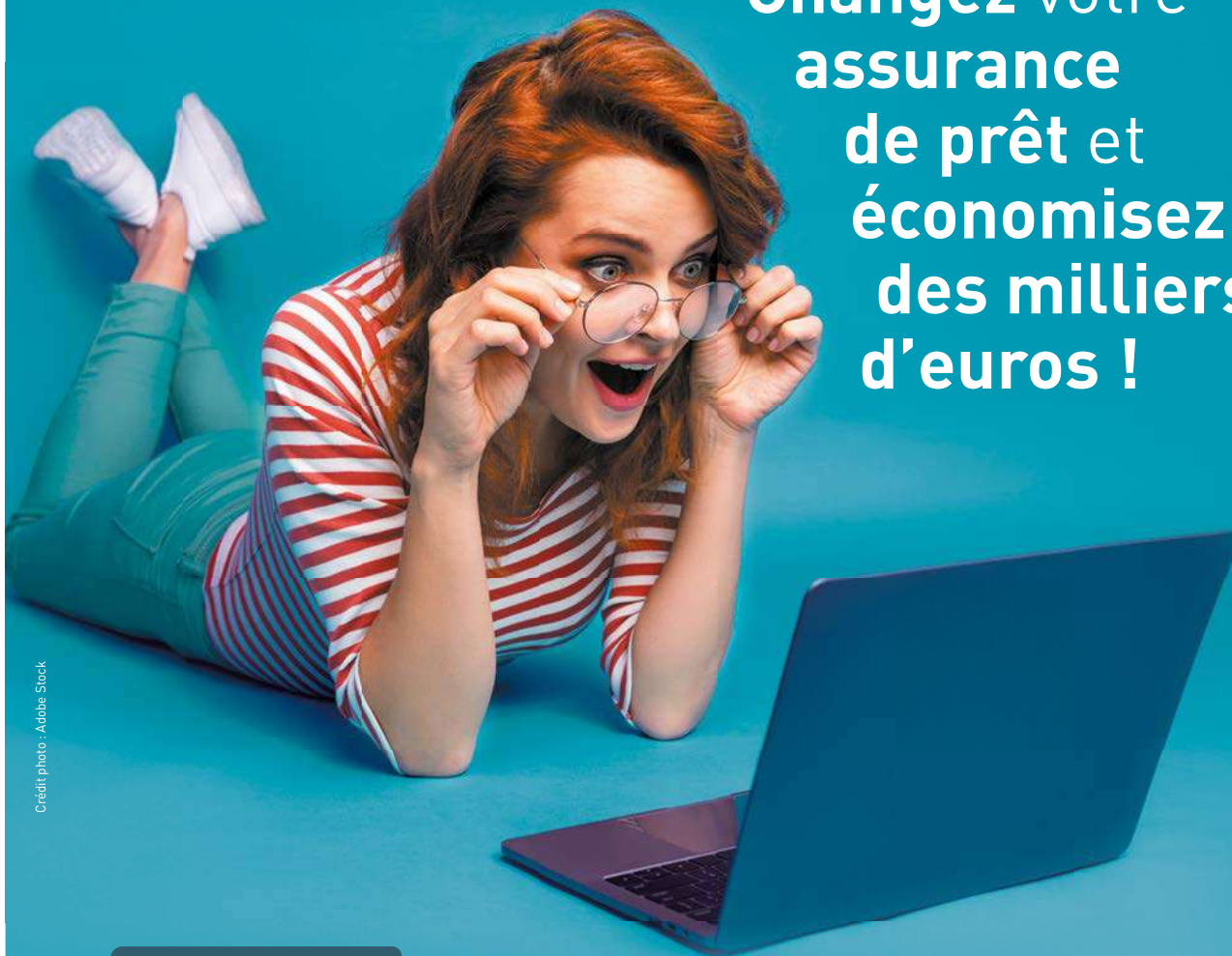


@UNPI

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

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

Changez votre
assurance
de prêt et
économisez
des milliers
d'euros !



Credit photo : Adobe Stock



Le comparateur d'assurance de prêt,
pour changer en toute simplicité !

Excellent  ★ Trustpilot

Exemple d'économies sur switchassur.fr au 01/05/2023 : pour un couple de 34 ans, chacun employé, non-fumeur et assuré à 100 % en Décès/Incapacité/Invalidité, empruntant 220 000 € au taux de 3,20 % sur 20 ans. Sur la durée du prêt, le coût moyen de l'assurance bancaire est 24 640 € contre 7 000 € sur SwitchAssur, soit une économie supérieure à 10 000 €.

SwitchAssur.fr est un site édité par SECURIMUT, 222 Cours Lafayette - CS 33453 - 69441 LYON CEDEX 03. SAS au capital de 200 000 € détenue à plus de 10 % de son capital par des entités du groupe Aéma - RCS Lyon 487 899 148 - Intermédiaire en assurance immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 07 005 662 [www.orias.fr]. Autorité de contrôle prudentiel et de résolution - 4 Place de Budapest - 75436 Paris cedex 09.