

ENVIRONNEMENT

Pompe à chaleur : économique, écologique mais phonique!

LÉGISLATION

Droit de propriété et droit au logement

LÉGISLATION

Règles d'évolution des loyers : Parution du décret annuel

25 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

et vous

Numéro 576 | Septembre 2023 | 5,35 € | ISSN: 2102-0728



NOTRE DOSSIER

LOCATION IMMOBILIÈRE: LES ASPECTS STRATÉGIQUES

■ LA LOCATION IMMOBILIÈRE : UN RÉEL ENGOUEMENT SUR LE MARCHÉ FRANÇAIS ■ TOUR D'HORIZON DES RÉGIMES JURIDIQUES ET FISCAUX ET DES MODES DE DÉTENTION ■ NOS RÉPONSES POUR VOTRE RECHERCHE DE STRATÉGIE PATRIMONIALE LA PLUS ADAPTÉE À VOTRE SITUATION ■

Fabriqué en France



LA MAISON
BIENVEILLANTE®

PRÉVOIR | PRÉVENIR | PROTÉGER

Chez vous, tout va bien.

Découvrez **les solutions innovantes et connectées**, pour favoriser l'autonomie, la sérénité et le maintien à domicile, en toutes situations.

solinnov
URMET|GROUP



Sylvain Grataloup,
Président par intérim

La rentrée de septembre est toujours une étape importante au cours d'une année, les mois de juillet et août étant toujours une pause familiale ou amicale... Pour autant, l'activité de la Fédération continue !

Une nouvelle équipe !

Cette rentrée sera une nouvelle étape dans la vie de notre Fédération puisque monsieur Christophe DEMERSON a pris la décision, pour des raisons personnelles, de cesser en juin dernier et de manière anticipée, ses fonctions de Président.

Je profite de ces quelques lignes pour le remercier de l'action qu'il a menée durant son mandat, action qui a permis de renforcer la visibilité de l'UNPI auprès des pouvoirs publics, de la presse, des médias, et je lui souhaite une bonne continuation.

Dans les prochaines semaines, une nouvelle équipe sera en place et elle aura fort à faire avec l'adoption à la fin de l'année du projet de loi de finances, la proposition de loi déposée le 10 mai dernier sur la mise en place d'un « *contrôle technique* » des logements, l'évolution de la fiscalité en matière de location meublée, la rénovation énergétique...

Autant de sujets dont s'est déjà emparée la Fédération.

Une rentrée à toute allure...

Des surprises législatives et réglementaires ?

Cette période estivale est souvent l'occasion, pour le Parlement ou l'exécutif de glisser de manière insidieuse au cœur d'un projet de loi une ou plusieurs dispositions qui n'auraient pas vu le jour si elles avaient été proposées au cours de l'année. La Fédération scrute ces modifications et vous tiendra informés des nouveautés de la rentrée.

Des inquiétudes sur la politique du logement !

Alors même que tous les acteurs de l'immobilier avaient attendu impatiemment que le gouvernement annonce un véritable plan de relance pour le logement à la suite du dépôt, le 5 juin dernier, du rapport du Conseil National de la Refondation, ce sont en réalité de petites mesures éparses qui ont été retenues. Malgré un effet d'annonce, Elisabeth BORNE s'est contentée d'un simple plan économique et comptable bien peu efficace pour résoudre la grave crise du logement que notre pays traverse.

La Fédération va partir au combat et entend participer activement à l'élaboration d'une vraie politique du logement.

Bonne rentrée à tous...

Sylvain GRATALOUP,
Président par intérim

Sommaire

L'UNPI en action

6 | Actualités

Facilitez l'accès à votre logement aux saisonniers agricoles avec Action Logement • Nouveau modèle d'état des risques

8 | En bref

Prolongation du plafonnement des révisions de loyers

10 | UNPI et réseaux sociaux

Le Dossier de l'UNPI

12 | Les aspects stratégiques de l'activité de location immobilière

L'UNPI vous informe

20 | Louer

JO 2024, une opportunité en or pour louer son logement

22 | Louer

La mise en location d'une partie de sa résidence principale

24 | Législation

Droit de propriété et droit au logement
Rapide libre propos sur un nouveau paradigme...

28 | Législation

Règles d'évolution des loyers
Parution du décret annuel

32 | Législation

Des faux baux mobilités et des locations « au lit »

36 | Environnement

Pompe à chaleur
Économique, écologique mais phonique !

L'UNPI et vous

40 | Législation

Le recul du trait de côte :
Une préoccupation grandissante et légitime
pour les propriétaires immobiliers

42 | Questions réponses

Exceptions liées aux travaux de rénovation énergétique • Congé pour reprise délivré par une SCI au profit d'un associé • Mention d'une superficie inexacte dans l'acte de vente

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | Petites annonces

LA REVUE DE L'UNPI
25 millions de propriétaires

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

Gérant, directeur de la publication
Christophe Demerson

Directeur de la rédaction
Jérôme Gruget

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

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

Secrétariat de rédaction
lola@takeoffmedias.com

Service publicité
sarah@takeoffmedias.com

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

Éditeur
La Presse immobilière
SARL au capital de 1524,49 €
RCS B 304455009
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.



LES USUFRUITIERS



“ Pour être en **bonne santé**
faites comme nous :
un **usufruit** et **légumes** par jour. ”



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

À votre écoute pour valoriser votre patrimoine immobilier

0 800 400 230

Service & appel
gratuits

seniorcg.com

AIDES ACTION LOGEMENT

Facilitez l'accès à votre logement aux saisonniers agricoles avec Action Logement

L'aide aux saisonniers agricoles

Propriétaire bailleur, vous pouvez faciliter l'accès à la location des saisonniers agricoles avec les aides Action Logement. Votre locataire peut bénéficier d'une participation financière aux frais d'hébergement d'un montant forfaitaire de 150 euros pour tout mois comprenant simultanément :

- un contrat de travail saisonnier
- et un contrat de location de logement.

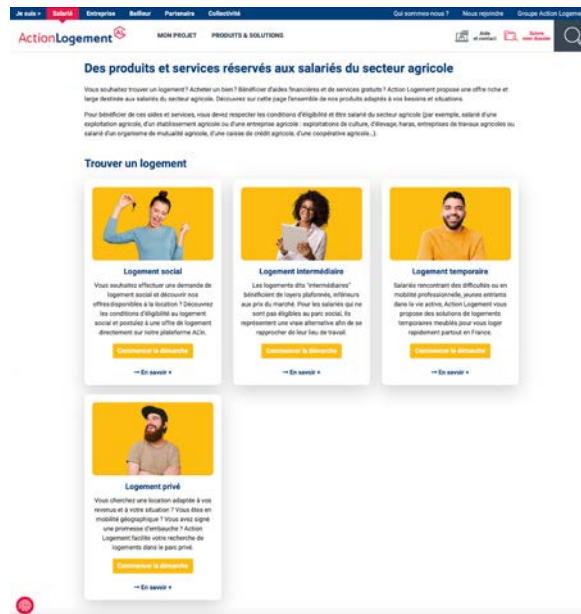
Vous pouvez également bénéficier de cette aide dans le cadre de la mise à disposition d'une chambre chez l'habitant.

L'aide est renouvelable trois fois maximum dans la limite de 600 € par ménage. Une seule aide aux saisonniers agricoles est accordée par ménage (excepté si le conjoint est également saisonnier et que le couple doit occuper deux logements distincts compte tenu de l'éloignement géographique de leurs lieux de travail saisonnier respectifs). Par ailleurs, l'aide est soumise à conditions (octroyée sous réserve de l'accord d'Action Logement Services, et dans la limite des fonds disponibles).

La garantie Visale

Bénéficiez gratuitement d'une garantie des loyers impayés afin de faciliter l'accès à votre logement :

- Une démarche rapide 100 % digitalisée,
- Une couverture sur toute la durée du bail qui remplace une caution personne physique.



Pour plus d'informations, rendez-vous sur unpi.org

ACTUALITÉ

Nouveau modèle d'état des risques

Par Frédéric ZUMBIEHL, juriste UNPI

Dans notre numéro de mars 2023 (pages 28 et suivantes), nous critiquions vertement le fait qu'une importante réforme de l'état des risques (document obligatoire en cas de vente ou location) était entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023 sans qu'un nouveau modèle d'état des risques n'ait été publié. De même, nous déplorons que l'état pré-rempli téléchargeable sur errial.georisques.gouv.fr n'était pas encore mis à jour. Nos demandes auprès du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires semblent avoir porté leurs fruits, puisque ce ministère a publié un nouveau modèle d'état des risques ⁽¹⁾. Notamment, ce nouveau modèle, daté d'avril 2023, prend en compte le risque lié au recul du trait de côte (érosion côtière), risque intégré à l'état des risques par la loi Climat et résilience du 22 août 2021. L'état pré-rempli qu'il est possible de télécharger sur la plateforme errial.georisques.gouv.fr a également été mis à jour, le risque lié au recul du trait de côte étant désormais intégré (sur ce risque, voir notre article en page 40). Hélas, il semble que, le cas échéant, la plateforme ne fait que signaler la présence de la commune (pour laquelle on établit un état des risques) parmi les communes identifiées par décret pour le risque d'érosion côtière ⁽²⁾. Alors que, dans ce cas, des informations complémentaires doivent être portées dans l'état des risques, l'état des risques

pré-rempli se borne à inviter l'internaute à se renseigner « auprès de [sa] commune ». C'est la raison pour laquelle il reste dans tous les cas préférable de confier la réalisation de l'état des risques à un professionnel. A la limite, si l'on tient à éviter des frais de diagnostic supplémentaires, on ne se résoudra à établir un état des risques soi-même que si le document téléchargé sur Géorisques conclut à l'absence du moindre risque pour le bien considéré. **A noter :** comme le souligne une récente réponse ministérielle, « il est [...] possible de compléter la démarche en ligne citée précédemment, même pour des parcelles situées en zone de moyenne montagne ne disposant pas d'adresse, en saisissant le code de la parcelle cadastrale pour obtenir l'état des risques pré-rempli » (réponse ministérielle à la question n° 06113, JO Sénat du 29 juin 2023)*.

* La question avait été posée par le sénateur Jean-Yves Roux à la demande de l'UNPI 04.
 1) www.georisques.gouv.fr/sites/default/files/ial/ial_inscriptible.pdf
 2) Voir le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral (modifié par le décret n° 2023-698 du 31 juillet 2023). Dans les communes listées, les documents d'urbanisme doivent normalement être adaptés, avec une carte des zones exposées au risque d'érosion « à l'horizon de trente ans » et « à un horizon compris entre trente et cent ans » (article L.121-22-2 du Code de l'urbanisme).



IMMOBILIER D'EXCEPTION

CÔTE D'AZUR | PARIS-ÎLE-DE-FRANCE

GESTION IMMOBILIÈRE

TRANSACTION

PROMOTION

- CONTACT@OLMETA-IMMOBILIER.COM • TÉL. +33 767 953 290 • FAX +33 981 905 685 •
- **ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN** 204 AVENUE LOUIS PASTEUR • **NICE** 455 PROMENADE DES ANGLAIS •
- **BEAUSOLEIL** 8 AVENUE DE VERDUN • **PARIS** 34 AVENUE DES CHAMPS ÉLYSÉE • **ARGENTEUIL** •

LOYER

Prolongation du plafonnement des révisions de loyers

Par Frédéric ZUMBIEHL, juriste UNPI

Le plafonnement à 3,5 % des révisions annuelles de loyer selon l'indice de référence des loyers ou l'indice des loyers commerciaux (uniquement locataires PME) est prolongé jusqu'aux révisions en fonction de l'IRL ou de l'ILC du premier trimestre 2024.

Malgré la mobilisation de la Fédération et des Chambres UNPI, le Parlement a définitivement adopté une loi du 7 juillet 2023 qui prolonge le plafonnement des révisions de loyers instauré par la loi pour la protection du pouvoir d'achat du 16 août 2022.

Baux d'habitation

Pour les baux d'habitation, le plafonnement à 3,5 % devait s'appliquer aux révisions en fonction de l'IRL du troisième trimestre 2022 jusqu'aux révisions en fonction de l'IRL du deuxième trimestre 2023. Il est désormais prolongé jusqu'aux révisions en fonction de l'IRL du « premier trimestre de l'année 2024 ».

La loi pour la protection du pouvoir d'achat énonce que « pour la fixation des indices de référence des loyers (...), la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers ne peut excéder 3,5 % » (article 12). Ce sont donc les indices eux-mêmes qui sont bridés. Au moment de calculer un loyer révisé, le propriétaire bailleur n'aura qu'à prendre en compte les indices publiés par l'Insee, sans appliquer lui-même un plafonnement (contrairement à ce qui est prévu pour les baux commerciaux – voir ci-après).

Des indices IRL « déplaçonnés » gardés en réserve

Si des IRL plafonnés sont publiés, l'Insee continue d'indiquer quel serait l'indice IRL si le glissement annuel n'était pas limité par la loi à 3,5 %. Par exemple, concernant l'IRL du 2^{ème} trimestre 2023, l'IRL à prendre en compte pour la révision s'élève à 140,59. L'Insee précise néanmoins que « sans les mesures de plafonnement, l'indice de référence des loyers s'établirait à 144,17 au deuxième trimestre 2023, soit une hausse de 6,13 % sur un an » ⁽¹⁾. On comprend assez vite l'intérêt de « garder en réserve » des IRL déplaçonnés. Bien que la loi soit assez floue, on peut gager que, plus tard, après la fin du plafonnement aujourd'hui en vigueur, un propriétaire ne pourra réviser son loyer qu'en comparant des IRL déplaçonnés, non en comparant un IRL déplaçonné à un IRL plafonné (ce qui induirait une forme de « rattrapage »). Prenons l'exemple d'un propriétaire qui révisera son loyer le 1^{er} septembre 2024, en fonction de l'indice IRL du 2^{ème} trimestre 2024. Normalement, sauf à ce que le plafonnement soit une seconde

fois prolongé, cette révision ne sera pas plafonnée. Malgré tout, ce propriétaire ne pourra sans doute pas appliquer la formule « loyer actuel x IRL déplaçonné 2^{ème} T 2024 / IRL plafonné 2^{ème} T 2023 », soit « loyer actuel x IRL déplaçonné 2^{ème} T 2024 / 140,59 ». Il devra plutôt faire l'opération « loyer actuel x IRL déplaçonné 2^{ème} T 2024 / IRL déplaçonné 2^{ème} T 2023 », soit « loyer actuel x IRL déplaçonné 2^{ème} T 2024 / 144,17 ».

Un plafonnement abaissé à 2 % en Corse !

Rappelons ici que le plafonnement à 3,5 % ne vaut pas pour tout le territoire français. Ainsi, pour les départements et régions d'outre-mer, la loi pour la protection du pouvoir d'achat plafonne le glissement annuel des indices IRL à 2,5 %. En Corse, le glissement annuel de l'IRL est même plafonné à 2 % ⁽²⁾ ! Dès lors, depuis l'IRL du troisième trimestre 2022, l'Insee publie deux nouvelles séries d'indices : en plus de l'IRL général (dont le glissement annuel est plafonné à 3,5 %), l'Insee publie désormais un IRL spécial Corse et un IRL spécial départements ou régions d'outre-mer. Attention à ne pas se mélanger les pincesaux !

Baux indexés sur l'ILC

Pour les baux indexés sur l'ILC (principalement les baux commerciaux), le plafonnement à 3,5 % (uniquement si le locataire est une PME) devait s'appliquer aux révisions en fonction de l'ILC du 2^e trimestre 2022 jusqu'aux révisions en fonction de l'ILC du 1^{er} trimestre 2023. Il est désormais prolongé jusqu'aux révisions en fonction de l'ILC du « premier trimestre 2024 ». La méthode est ici différente de celle prévue pour les baux d'habitation. L'article 14 de la loi du 16 août 2022 énonce que « la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux, publié par l'Institut

national de la statistique et des études économiques, prise en compte pour la révision du loyer applicable aux petites et moyennes entreprises ne peut excéder 3,5 % pour les trimestres compris entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2024 ». Ici, ce ne sont pas les indices eux-mêmes qui sont bridés mais la variation annuelle calculée en comparant les ILC. Si le glissement annuel de l'ILC dépasse 3,5 %, le propriétaire devra lui-même limiter la révision annuelle à 3,5 %.

« Pour la fixation des indices de référence des loyers (...), la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers ne peut excéder 3,5 % »



Copyright (c) 2022 KANGWANS/Shutterstock

« Là où le ministère de l'Économie et des Finances étonne, pour ne pas dire dérape, c'est lorsqu'il affirme que ce texte a vocation aussi à s'appliquer lors des renouvellements »

M^e J.P. Confino

Le plafonnement s'applique-t-il lors de la fixation du loyer du bail renouvelé ?

Pour le ministère de l'Économie, il ne fait pas un pli que le plafonnement s'applique également en cas de demande de révision triennale légale, et même « pour le calcul du plafonnement de la révision du loyer à l'occasion du renouvellement de bail »⁽³⁾. Pourtant, des auteurs soulignent que cette interprétation ne correspond pas à la lettre de l'article 14 de la loi du 16 août 2022. Le grand spécialiste des baux commerciaux, Jean-Pierre Blatter, paraît exclure que le plafonnement joue en cas de révision légale⁽⁴⁾. Un autre auteur suggère que les révisions légales pourraient être concernées, mais que « là où le ministère de l'Économie et des Finances étonne, pour ne pas dire dérape, c'est lorsqu'il affirme que ce texte a vocation aussi à s'appliquer lors des renouvellements »⁽⁵⁾. Hélas, aussi crucial soit-il, sans doute faudra-t-il attendre les premières décisions de justice pour être fixé sur ce point. ■

Par exemple, l'ILC du premier trimestre 2023 accuse un glissement annuel de 6,69 %. Un propriétaire bailleur révisant son loyer le 1^{er} juillet 2023 en fonction de l'ILC du premier trimestre 2023 ne pourra appliquer qu'une augmentation de 3,5 %.

Notons ici que, contrairement à ce qui est prévu pour l'IRL, le plafonnement à 3,5 % est valable pour tout le territoire national.

Attention : La loi pour la protection du pouvoir d'achat précise que « le plafonnement de la variation annuelle est définitivement acquis ».

En conséquence, même si un propriétaire applique tardivement une clause d'indexation, à un moment où le plafonnement n'est plus en vigueur, il devra quand même tenir compte du plafonnement pour la ou les années qui y étaient soumises. Evidemment, aucun rattrapage n'est possible non plus à l'occasion d'une révision ultérieure.

1) www.insee.fr/fr/statistiques/7650300.

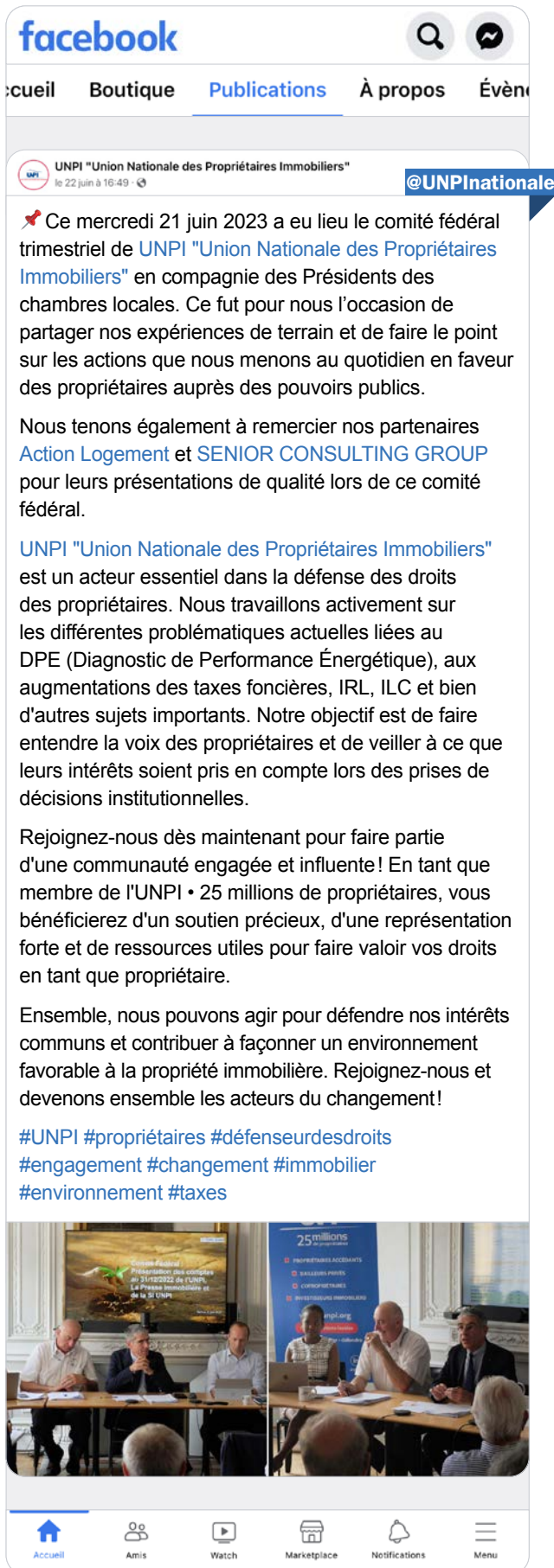
2) Alors que l'article 12 de la loi du 16 août 2022 permet à l'État de moduler le plafonnement à 3,5 % en Corse, le préfet de Corse a opté pour un plafonnement à 2 % (arrêté R20-2022-10-11-00012 du 11 octobre 2022).

3) Foire aux questions « Plafonnement de

l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) pour les PME », publiée le 23 septembre 2022.

4) Incidence de la loi pour la protection du pouvoir d'achat sur certains loyers commerciaux, AJDI 2022 p. 593.

5) Jean-Philippe Confino, La lettre juridique n° 918 du 29 septembre 2022 : Baux commerciaux, Lexbase.



Twitter interface showing a tweet from UNPI France (@UNPI_FR) with 25 million followers. The tweet title is "La face cachée et les dérives de l'encadrement des loyers". The text discusses a podcast by Alain Cohen-Boulakia on the miscalculation of rental caps. It includes a video player for the podcast episode #155, "Les Ondes de l'Immo", featuring Anne-Sandrine Di Girolamo and Alain Cohen-Boulakia. The bottom navigation bar shows icons for home, search, notifications, and messages.

LinkedIn interface showing a post from UNPI (2.089 followers) with the title "L'UNPI • 25 millions de propriétaires alerte sur le recul du trait de côte!". The text explains the natural phenomenon of coastal erosion, citing a 2020 study by Cerema that shows 18.6% of the national coastline has receded by 900 km over 50-70 years. It mentions that 21,000 homes will be affected. The post includes a call to action to share experiences and contact the secretariat at secretariat.direction@unpi.fr. A list of hashtags follows: #UNPI #propriétaires #défenseurdesdroits #engagement #changement #immobilier #reculdutraitdecôte #érosion. Below the text is a graphic with a photo of a coastal house and text stating that the recession of the coastline is the erosion of the littoral, affecting nearly 60,000 homes by 2100.

ANALYSE — L'activité de location immobilière rencontre un réel engouement sur le marché français ces dernières années. Au-delà des aspects économiques et sociologiques expliquant ce succès, c'est la diversité des modalités d'exercice de cette activité qui permet à chacun d'y trouver un attrait. Face à cette variété de régimes juridiques et fiscaux, de modes de détention, de typologies de financement, l'investisseur peut néanmoins éprouver un certain vertige. Ce dossier a pour ambition de lui apporter quelques réponses dans sa recherche de la stratégie patrimoniale la plus adaptée à sa situation.

Par Kevin Lannuzel, avocat fiscaliste associé du cabinet Agil'IT

Les aspects stratégiques de l'activité de location immobilière

La détermination de la stratégie patrimoniale en matière de location immobilière

Lors de l'acquisition d'un nouveau bien immobilier locatif se pose immédiatement la question des modalités d'exploitation de cet actif. L'investisseur va en effet chercher le meilleur rendement locatif, la maximisation de l'utilisation des charges, la limitation de l'impact des loyers sur son imposition et éventuellement la planification de la transmission du bien à ses enfants. La réponse à ces questions dépendra des objectifs de l'investisseur. Ceux-ci peuvent être financiers ou patrimoniaux : il y a lieu, avant toute chose, de déterminer si les revenus locatifs ont pour objet d'être immédiatement consommés pour les besoins personnels de l'investisseur ou d'être capitalisés dans son patrimoine dans un objectif d'augmentation de la valeur de celui-ci ou de transmission. Une fois ces objectifs identifiés, la stratégie patrimoniale sera mise en œuvre sur la base d'outils de structuration qui peuvent être répartis en deux catégories :

- (I) **La typologie de location : nue ou meublée ?**
- (II) **Le cadre juridique de l'exploitation : détention directe ou structure de détention ?**

Les développements suivants seront dédiés à l'analyse des principales stratégies patrimoniales pouvant être mises en œuvre dans le cadre d'une activité de location immobilière.

Quelle typologie de location privilégiée pour ses investissements immobiliers : nue ou meublée ?

L'évaluation de l'efficacité d'une stratégie de location immobilière est fondée, de façon classique, sur l'analyse du rendement locatif net d'impôts de la mise en location du bien. Il s'agit du montant du loyer annuel diminué du montant des charges, impôts inclus, ramené au prix d'achat. Cette donnée peut varier de façon significative d'un bien à un autre en fonction des caractéristiques de la location, selon que le bien immobilier est exploité en location nue ou en location meublée.

Un loyer plus élevé en location meublée

Le logement meublé est défini par la loi ALUR comme un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisant pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convena-



« Un loyer mensuel, certes plus élevé en location meublée, pourra vite être obéré par les charges si elles n'ont pas été correctement anticipées »

blement au regard des exigences de la vie courante (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014). En raison de ces prestations, le loyer perçu pour un logement meublé est en général supérieur de 10 à 20 % à celui d'une location nue. L'écart peut être encore bien plus important pour de la location saisonnière. A cet égard, encore faut-il avoir pris soin de procéder à une étude du marché locatif préalablement à l'investissement. Les logements meublés étant principalement recherchés par des étudiants ou des salariés de passage, les petites surfaces proches des universités et des centres-villes seront à privilégier pour ce type de location.

Les surfaces plus importantes, plutôt destinées aux familles ou plus généralement aux locataires désireux de s'y établir de façon plus pérenne (familles, couples, locataires plus âgés, etc.), sont plus difficiles à louer meublés. La différence de rendement avec la location nue est alors moindre. Le choix de la location nue ou meublée doit donc en priorité être dicté par la réalité du marché.

Contrebalancé par un niveau de risque et de charges plus important

Le prix à payer pour la perception de loyers plus élevés est un investissement plus important pour équiper le bien. Les charges d'équipement initial et de renouvellement du mobilier vont donc peser de façon beaucoup plus importante sur la rentabilité de l'investissement (v. décret n° 2015-981, 31 juillet 2015 fixant la liste des éléments de mobilier d'un logement meublé). La rotation importante des loca-

taires va en effet induire des travaux de rafraîchissement réguliers et le renouvellement occasionnel de la literie, de la vaisselle, des luminaires et de l'électroménager. Le coût de la gestion locative et du ménage, en cas de location saisonnière, viendra substantiellement alourdir ce bilan. Ces charges peuvent parfois représenter 20 à 35 % des loyers perçus. Enfin, la location meublée, en raison de son caractère transitoire, est exposée au risque de vacances locatives de façon bien plus nette que la location nue. Un loyer mensuel, certes plus élevé en location meublée, pourra vite être obéré par les charges si elles n'ont pas été correctement anticipées. L'élaboration d'un business plan est donc fortement recommandé avant toute mise en location.

Les règles d'imposition des revenus locatifs

Ces règles varient de manière significative selon les caractéristiques de la location. Lorsque le bien immobilier est loué en location nue, les revenus locatifs sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers. Quant à l'activité de location meublée, étant une activité commerciale, elle génère des revenus imposés dans la catégorie des BIC (bénéfices industriels et commerciaux). Elle peut revêtir un caractère professionnel (loueur en meublé professionnel, ci-après « LMP ») ou non-professionnel (loueur en meublé non professionnel, ci-après « LMNP »). L'activité de location meublée sera obligatoirement exercée à titre professionnel lorsque certains seuils seront atteints (art. 155-IV-2° du CGI) :

- Le chiffre d'affaires annuel réalisé par l'ensemble des membres du foyer fiscal excède 23 000 euros ;
- Et ces recettes excèdent les autres revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

Il est ainsi essentiel de réfléchir à l'affectation de ces revenus locatifs afin de mettre en place une stratégie d'investissement efficace. Les principales caractéristiques de ces régimes sont synthétisées au sein du tableau suivant :

10 à 20 %

Le loyer perçu pour un logement meublé est en général supérieur de 10 à 20 % à celui d'une location nue.

	Catégorie d'imposition	Charges déductibles (hors régimes "micro")	Amortissement	Déficits imputables	Déficits reportables	Régime de la cession du bien
Location Nue	Revenus fonciers	"Limitées aux charges liées à l'exploitation du bien : - Frais de gestion - Primes d'assurance - Taxe foncière - Frais d'entretien et de réparation - Charges financières"	NON	Sur le revenu global, dans la limite de 10 700 euros	6 ans (10 ans sur les revenus fonciers seuls)	"Plus-values des particuliers : - Taux global de 36,20 % - Abattement pour durée de détention (exonération totale d'IR au bout de 22 ans et de 30 ans pour les prélèvements sociaux)"
Location Meublée	BIC LMNP	Charges liées à l'exploitation du bien (voir ci-dessus) + charges de propriété : - Frais d'acquisition (droits d'enregistrement, honoraires des notaires, etc.) - Charges d'agrandissement et de construction par le biais de l'amortissement	OUI	Sur les revenus de même nature : revenus BIC non professionnels	10 ans	Plus-values des particuliers (ci-dessus)
	BIC - LMP		OUI	Sur le revenu global – réserve : ne doivent pas provenir des amortissements	6 ans	Plus-values professionnelles : - Augmentation réelle de valeur imposable au taux de 30 % (si détention depuis plus de 2 ans) - Part de la PV correspondant aux amortissements : barème progressif de l'IR

Le régime favorable d'imposition des revenus de la location meublée

> Les charges déductibles du bénéfice

Le choix pour le statut de loueur en meublé est souvent motivé par l'attrait de la déduction des charges. En effet, les charges déductibles des revenus fonciers sont strictement limitées aux charges liées à l'exploitation du bien tandis que le régime réel BIC permet d'imputer également les charges de propriété comme les frais d'acquisition qui peuvent être très conséquents. Surtout, il permettra d'amortir comptablement et fiscalement le bien : la perte de valeur du bien constatée en comptabilité est déductible des revenus locatifs.

L'amortissement permet ainsi de réduire substantiellement l'imposition de l'activité sans générer de besoin en trésorerie particulier puisque ces dotations ne constituent pas une sortie d'argent. C'est sur ce plan que réside l'essentiel de l'intérêt du choix pour la location meublée.

> L'utilisation des déficits

Les déficits de l'activité de loueur en LMNP ne pourront être imputés que sur les bénéficiaires tirés d'activités de même nature. Cette restriction rend le régime peu favorable en cas d'activité déficitaire comparé au régime applicable à la location nue qui permet le report des déficits générés par l'activité sur le revenu global, pour un montant maximal de 10 700 euros.

En LMP, les déficits de l'activité peuvent également être imputés sur le revenu global, sous réserve qu'ils ne proviennent pas des amortissements, ce qui limite fortement cet avantage.

Le régime d'imposition des plus-values de cession

La cession d'un bien immobilier exploité en LMP est imposable dans la catégorie des plus-values immobilières professionnelles, régime nettement moins favorable que le régime applicable aux plus-values immobilières des particuliers en ce que l'avantage lié à l'amortissement de l'actif est donc intégralement repris à l'occasion de la cession du bien. Il est néanmoins possible de bénéficier d'une exonération d'impôt, totale ou partielle, de la plus-value lorsque l'activité est exercée depuis plus de 5 ans et que les recettes n'excèdent pas 126 000 euros annuel. S'agissant de la location nue ou de la LMNP, la plus-value de cession du bien est imposable dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers. La plus-value imposable à l'IR (taux proportionnel de 19 %) et aux prélèvements sociaux (17,20 %) est diminuée d'un abattement pour durée de détention. Au cas particulier du LMNP, les amortissements pratiqués tout au long de la période de location ne sont pas pris en compte pour le calcul de la plus-value taxable. Ce régime mixte (déductibilité des charges maximisées pendant la période de location, régime des plus-va-

lues immobilières des particuliers à l'occasion de la cession du bien) est particulièrement avantageux.

> Conclusion :

Le rendement net de la location meublée, en raison des règles particulièrement intéressantes de déductibilité des charges, sera généralement plus élevé qu'en cas de location nue, mais seulement dans l'hypothèse où le projet aura été suffisamment préparé et au prix d'une implication importante du propriétaire. Combiné aux règles d'imposition des plus-values de cession, on comprend aisément que le régime LMNP soit considéré par beaucoup comme l'Eldorado de l'investissement immobilier. Ces atouts ne doivent pas faire perdre de vue à l'investisseur les éléments qui doivent plus fondamentalement structurer son choix : son appétence pour la gestion de ses actifs immobiliers et l'état du marché immobilier propre à son lieu de vie ou de travail. Il n'est en effet pas recommandé d'investir dans des biens immobiliers trop éloignés de la résidence de l'investisseur, même lorsqu'ils présentent un excellent rendement.

Enfin, le régime LMNP est une anomalie fiscale que certains souhaitent réformer au plus vite. Le risque d'alignement de ce régime sur celui de la location nue est de plus en plus grand. La mise en place d'une stratégie d'investissement fondée sur le seul régime fiscal LMNP n'est donc pas recommandée.



© Photo DR

Kevin Lannuzel

Avocat fiscaliste associé du cabinet Agil'IT, spécialisé en droit des affaires, il conseille les entreprises et les dirigeants à l'occasion d'opérations de transmission d'entreprise, de structuration patrimoniale et d'investissement immobilier.

« Au cas particulier du LMNP, les amortissements pratiqués tout au long de la période de location ne sont pas pris en compte pour le calcul de la plus-value taxable »

Quel cadre juridique pour la location : détention directe ou structure de détention

Les objectifs des investisseurs, en cas d'acquisition d'un bien immobilier, peuvent être variés : il pourra s'agir de se constituer un patrimoine immobilier, de percevoir un revenu complémentaire régulier, de réaliser une plus-value importante, etc. La plupart du temps, la réalisation de l'activité de location meublée sans structure intermédiaire de détention est suffisante à l'atteinte de ces objectifs. Le régime fiscal de la location meublée est en effet très avantageux, particulièrement lorsque cette activité est réalisée à titre non professionnel (LMNP). Néanmoins, l'atteinte de certains objectifs patrimoniaux ou financiers nécessitera parfois le recours à la mise en place d'une structure plus élaborée, quitte, dans certaines situations, à abandonner le régime LMNP.

L'exercice de l'activité de location meublée directement par l'investisseur se justifie dans certaines situations

Lorsque l'exploitation du bien fait apparaître un déficit fiscal, l'investisseur va pouvoir l'étaler et ne sera pas imposable au titre des loyers perçus tant que les déficits ne seront pas épuisés. C'est l'hypothèse la plus probable les premières années de location. L'objectif de capitalisation des revenus immobiliers est alors atteint sans impact sur le taux global d'imposition de l'investisseur. Dès lors que l'exploitation du bien serait bénéficiaire, la détention de l'actif immobilier directement par l'investisseur conviendrait parfaitement aux investisseurs ayant pour objectif la réalisation de revenus complémentaires. Cette structure simple permet notamment de limiter les paliers d'imposition tout en bénéficiant des règles avantageuses des BIC.

Le recours à une structure de détention translucide lorsque l'objectif de l'investisseur est transmissif

Le maintien des actifs immobiliers dans le patrimoine privé de l'investisseur n'est pas la stratégie la plus efficace fiscalement dès lors que ce dernier s'inscrit également dans une logique de transmission patrimoniale. Il peut en effet être nécessaire de structurer le patrimoine du donateur afin de permettre d'en organiser la transmission dans des conditions optimum (transmissions échelonnées dans le temps, conservation du contrôle de l'activité par le donateur, démembrement de la propriété, etc.).

Dans ce contexte, l'interposition d'une société entre les locaux et l'investisseur paraît indispensable. La structure sociétaire devra répondre aux objectifs suivants :

Le maintien du régime fiscal des revenus locatifs au niveau de l'investisseur : le choix d'une structure semi-transparente est une solution d'organisation patrimoniale permettant de conserver le bénéfice du régime LMNP. Les revenus demeurent imposables à l'IR au niveau de l'investisseur dans la catégorie des BIC.

L'exercice d'une activité commerciale : le recours à la SCI est exclu. En effet, une société civile qui réalise des opérations relevant des BIC doit obligatoirement être soumise à l'IS, ce qui a pour effet de mettre fin à la transparence fiscale. Une société commerciale devra être constituée pour gérer l'activité de location meublée.

La limitation de la responsabilité de l'investisseur : l'activité de location est de nature à engager le patrimoine personnel de l'investisseur en cas de difficultés. Le choix d'une société, telle que la SNC⁽¹⁾, dont les associés sont indéfiniment et solidairement responsables des dettes sociales est exclu. Ce propos doit être nuancé en raison des garanties exigées par les banques.

Le choix de la SARL de famille pour la détention des locaux permet de répondre à l'ensemble de ces objectifs : la responsabilité des associés est limitée à leur apport et la société peut opter pour son assujettissement à l'impôt sur le revenu pour en assurer la transparence.

> Points d'attention :

L'option pour le régime des sociétés de personnes de l'article 8 du CGI doit respecter certaines formalités. Attention à ce que la donation ne remette pas en cause les conditions d'application du régime fiscal de la SARL de famille. L'option pour l'IR est ouverte aux SARL constituées entre ascendants et descendants en ligne directe, frères et sœurs, ainsi que leurs conjoints. La donation des parts, même partielle, à des personnes non visées aurait pour effet de remettre en cause l'ensemble du montage, la SARL devenant imposable à l'IS. L'investisseur doit se garder d'exercer une profession dans la SARL ce qui aurait pour effet de rétablir l'imposition de la plus-value sur titres lors de la donation.

Le recours alternatif à l'EUURL⁽²⁾ est recommandé dès lors qu'il ne serait pas possible de respecter les conditions d'option pour l'IR de la SARL de famille (notamment liées au liens familiaux). Ici aucune option n'est nécessaire, la transparence fiscale est de droit. L'EUURL étant une SARL à associé unique, elle permet de bénéficier des avantages de la SARL de famille sans encourir les risques liés aux conditions de détention de la SARL de famille.

« Attention à ce que la donation ne remette pas en cause les conditions d'application du régime fiscal de la SARL de famille »

Le recours à une structure de détention opaque lorsque l'objectif de l'investisseur est la capitalisation des revenus

Dès lors que l'activité dégagerait des bénéfices et que l'objectif premier de l'investisseur serait la capitalisation des revenus et non pas leur consommation, l'interposition d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés (ci-après « IS ») paraît s'imposer. Les revenus restants capitalisés au sein de la société ne subissent qu'une imposition limitée à l'IS (15 % jusqu'à un résultat fiscal de 38 120 euros puis 25 % au-delà) et peuvent éventuellement être réinvestis par la société dans d'autres projets. Traditionnellement, la société interposée prendra la forme d'une SCI ayant opté pour l'IS, d'une SARL ou d'une SAS⁽³⁾.

38 120 euros

Les revenus restants capitalisés au sein de la société ne subissent qu'une imposition limitée à l'IS (**15 %** jusqu'à un résultat fiscal de **38 120 euros** puis **25 %** au-delà)

1) Société en nom collectif.

2) Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée.

3) Société par actions simplifiée.

> Points d'attention :

Cette stratégie est basée sur l'absence de toute distribution des revenus par le biais de dividendes dont l'imposition de ces revenus déjà soumis à l'IS deviendrait rapidement confiscatoire. Dès lors que l'investisseur souhaiterait percevoir une partie des fruits de l'exploitation, il sera plus efficient de prévoir une rémunération qui constituera une charge déductible des résultats de la société. L'ensemble des loyers acquis, même s'ils ne sont pas effectivement payés par le locataire, sont imposables. Le régime fiscal applicable aux plus-values de cession de l'immeuble est celui des plus-values professionnelles, bien moins attrayant que celui applicable en LMNP. Cette structure est donc à réserver aux situations dans lesquelles l'investisseur est déjà assujéti à un taux d'imposition élevé, qu'il n'a pas besoin de percevoir les revenus de son investissement immobilier et qu'idéalement il n'a pas besoin de revendre ses biens immobiliers.

> Conclusion :

Le choix du cadre juridique et fiscal de la location meublée devra ainsi être réalisé à l'aune des principaux objectifs patrimoniaux et financiers de l'investisseur (voir tableau).

Quel cadre juridique pour la location meublée

Objectif n° 1	Objectif complémentaire transmissif	Exploitation déficitaire	Exploitation bénéficiaire
Perception des revenus	NON	Détention directe	Détention directe
	OUI	SARL de famille / EURL	SARL de famille / EURL
Capitalisation des revenus	NON	Détention directe	SCI à l'IS
	OUI	SARL de famille / EURL	SCI à l'IS

La SCI, outil de transmission du patrimoine immobilier nu

Comme en matière de location meublée, la mise en place d'une structure juridique n'aura d'utilité que dans l'hypothèse où l'investisseur aurait un objectif autre que la perception des revenus de l'exploitation du bien ou l'utilisation du déficit foncier éventuellement généré. Bien sûr, en cas de réalisation de bénéfices fonciers, l'investisseur pourrait vouloir se protéger d'une augmentation de son imposition par la constitution d'une société opaque de type SAS ou SARL. Mais c'est par son utilisation particulièrement intéressante dans le cadre de la transmission du patrimoine immobilier nu que la mise en place d'une structure juridique trouvera l'essentiel de son utilité.

Le choix de la forme juridique

La SCI constituera dans la plupart des cas la structure la plus intéressante pour la mise en œuvre d'une stratégie de transmission du patrimoine

« Dans le cadre de la préparation de la transmission d'un patrimoine immobilier, une rédaction ingénieuse des statuts de la SCI permettra au donateur d'en conserver le contrôle et, éventuellement, d'en transmettre la gestion au fur et à mesure »

immobilier nu. En effet, cette forme sociale présente les avantages suivants :

> La recherche de la transparence fiscale

La SCI reste fiscalement transparente tant qu'elle n'exerce pas une activité commerciale, sauf option pour l'impôt sur les sociétés. Ce sont donc ses associés et non la société elle-même qui sont redevables de l'impôt. Cette transparence présente de nombreux avantages :

- Pour les associés personnes physiques, les déficits fonciers restent imputables sur leur revenu global dans certaines limites / les bénéfiques sont directement imposables à l'IR à leur niveau ce qui permet d'éviter les paliers d'imposition ;
- En cas de cession de l'actif, le régime des plus-values des particuliers permettra l'application des abattements pour durée de détention.

Attention toutefois, la tranche marginale de l'impôt sur le revenu étant imposable au taux de 45 %, auquel il faut ajouter les prélèvements sociaux et éventuellement la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus, l'imposition peut vite devenir confiscatoire (plus de 62 %). Par ailleurs les associés sont imposables sur leur part des bénéfices que ces derniers aient été juridiquement mis en distribution ou non, ce qui peut entraîner un problème de financement de l'impôt dans le cadre de certaines stratégies – notamment quand les bénéfiques sont systématiquement mis en réserve.

Enfin, les règles de détermination des bénéfices fonciers ne sont pas particulièrement favorables en ce qu'elles interdisent la déduction fiscale de l'amortissement du bien et des frais d'acquisition. Dans certaines situations, il peut ainsi être préférable d'opter pour l'imposition des revenus à l'IS. Les associés ne sont alors imposables que si la SCI distribue, les loyers ne subissent qu'une imposition limitée à l'IS (15 % jusqu'à un résultat fiscal de 38 120 euros puis 25 % au-delà) et la quasi-intégralité des charges sont déductibles.

> Les avantages de la liberté contractuelle

La SCI offre une grande souplesse en termes de fonctionnement et d'organisation de la société. La liberté de rédaction des statuts est telle qu'elle peut parfaitement s'adapter à un très grand nombre



Copyright (c) 2020 Monkey Business Images/Shutterstock

STRATÉGIE — La combinaison de la constitution d'une SCI et de certains mécanismes juridiques et comptables complexes permet d'optimiser la transmission du patrimoine immobilier

de situations. Dans le cadre de la préparation de la transmission d'un patrimoine immobilier, une rédaction ingénieuse des statuts de la SCI permettra au donateur d'en conserver le contrôle et, éventuellement, d'en transmettre la gestion au fur et à mesure. De manière assez traditionnelle, le donateur conservera soit l'usufruit des parts, soit quelques parts en pleine propriété, mais restera gérant de la SCI. Les donataires seront certes propriétaires des parts de la SCI ou de la nue-propriété des parts mais ils ne pourront pas gérer l'immeuble et seront passifs face à la gestion du donateur gérant.

Stratégie de transmission

La combinaison de la constitution d'une SCI et de certains mécanismes juridiques et comptables complexes permet d'optimiser la transmission du patrimoine immobilier. D'une part, le donateur conserve la maîtrise totale des modalités de transmission :

transfert de tout ou partie des titres, en pleine propriété ou en nue-propriété, transmission échelonnées, etc. Surtout, ce schéma permet d'impacter très favorablement la base des droits de donation et de maximiser le montant du patrimoine transmis.

> Le financement par emprunt

Le financement de l'acquisition du bien immobilier par la SCI au moyen d'un prêt bancaire permet de réduire significativement la valeur des parts, le passif représenté par l'emprunt étant déduit. En procédant à la donation des parts à la suite de la constitution de la SCI, les droits seront considérablement réduits ce qui permettra d'éviter d'entamer les abattements entre parents et enfants. On rappelle que chaque parent peut effectuer une donation de 100 000 € à chacun de ses enfants tous les 15 ans. Le financement de l'opération au moyen d'un apport en compte courant peut également être

« L'analyse précise des contraintes juridiques, contractuelles ou de marché, pesant sur la cession des titres d'une SCI dont les titres sont transmis permettra d'ajuster au mieux la décote qui lui sera applicable et de réduire corrélativement le montant des droits de donation »

« Un suivi comptable strict permettra d'éviter tout risque de création d'un compte courant d'associé, risque mortel dans l'hypothèse d'un schéma transmissif »

envisagé. Chaque année, la SCI remboursera, via sa trésorerie disponible, le compte courant d'associé, élément indispensable à l'optimisation de la transmission des parts.

> La donation de la nue-propriété des titres

La donation de la seule nue-propriété des parts permet de minorer la valeur taxable des parts transmises. Cette valeur est fixée en fonction de l'âge du donateur en application du barème fiscal de l'article 669 du CGI. A titre d'exemple, lorsque le donateur a 65 ans au moment de la transmission, la valeur de la nue-propriété est fixée à 60 % de la valeur de la pleine propriété des parts. La pleine propriété se reconstituera sur la tête des enfants au décès des parents sans paiement de droits supplémentaires.

> L'analyse des contraintes pesant sur la cession des titres de la SCI

Comme le rappelle la Direction Générale des Finances Publiques au sein de sa documentation relative à « l'évaluation des entreprises et des titres de sociétés », il n'existe aucun marché pour l'achat de parts de SCI. Il est ainsi admis qu'une décote générale, variant de 10 % à 25 %, puisse être pratiquée sur la valeur des parts transmises à titre gratuit en raison de leur manque de liquidité. Par ailleurs, une seconde décote pourra être pratiquée en fonction des contraintes juridiques pesant sur la cession des titres de la SCI (existence d'un pacte d'actionnaire très contraignant, d'un droit de préemption, d'une clause d'agrément ou d'une situation minoritaire). Ces décotes sont cumulatives. La cour administrative d'appel de Douai (5 juin 2007, n° 06DA01513) a d'ailleurs admis l'application de deux décotes successives de 25 % pour tenir compte du « caractère fermé de la société et [de] l'absence de marché ». L'analyse précise des contraintes juridiques, contractuelles ou de marché, pesant sur la cession des titres d'une SCI dont les titres sont transmis permettra d'ajuster au mieux la décote qui lui sera applicable et de réduire corrélativement le montant des droits de donation.

> L'absence de distribution des résultats

La transmission sera parfaitement optimisée en l'absence de distribution des revenus ce qui permet d'augmenter la valeur des parts de la SCI et donc du patrimoine transmis en franchise de droit de donation aux enfants nus-propriétaires. Attention, l'usufruitier sera tout de même imposé

sur les revenus fonciers qu'il ne perçoit pas. Il convient alors de s'assurer de disposer d'une trésorerie suffisante pour payer l'impôt.

Il doit par ailleurs être indiqué que, dans une SCI imposée à l'IR, l'amortissement comptable n'est pas constaté fiscalement et n'aura donc aucun impact positif sur l'imposition des revenus de la SCI.

La gestion comptable de la SCI au cœur du schéma de transmission

La mise en place d'une stratégie de transmission par le biais d'une SCI nécessite, comme on l'a vu, de posséder une bonne maîtrise des règles juridiques et fiscales. Mais c'est sur le plan comptable que la plus grande vigilance s'impose afin d'éviter certains pièges. Bien qu'aucune disposition légale n'impose à une SCI soumise à l'IR de tenir une comptabilité, un minimum de suivi comptable sera nécessaire afin de satisfaire aux obligations fiscales de la société et d'assurer l'optimisation de l'opération de transmission. Seule une comptabilité, même en version simplifiée, permettra d'attester des informations transmises à l'administration fiscale dans le cadre de la déclaration annuelle des bénéficiaires de la société. Accompagnée des pièces justifiant le montant des bénéficiaires et des pertes, elle rendra le calcul du résultat fiscal de la société opposable à l'administration fiscale.

Par ailleurs, elle permettra de justifier les choix des associés en matière d'affectation du résultat de la société, plus particulièrement dans le cadre d'une stratégie transmissive où, comme on l'a vu, il est opportun de maintenir les bénéficiaires comptables en réserve. Cette nécessité s'impose d'autant plus que les parts auront été démembrées. Il peut également s'agir de démontrer l'existence d'un compte courant d'associé mis en place pour financer l'acquisition du bien et de lui d'affecter les pertes comptables constatées afin de l'apurer au fil des ans.

Enfin, un suivi comptable strict permettra d'éviter tout risque de création d'un compte courant d'associé, risque mortel dans l'hypothèse d'un schéma transmissif. C'est l'hypothèse dans laquelle le résultat comptable est supérieur à la trésorerie disponible, en raison notamment du remboursement du capital de l'emprunt : les bénéficiaires ne peuvent pas être distribués financièrement et sont alors inscrits en compte courant d'associé au nom de l'usufruitier. La transmission du compte courant d'associé serait alors taxable au moment de la transmission au profit des enfants nus-propriétaires. La solution consiste à constater l'amortissement comptable du bien afin de réduire le résultat distribuable sans impacter la trésorerie disponible. Le reliquat de résultat comptable est mis en réserve.

On ne saurait donc que trop conseiller la tenue d'une comptabilité selon la forme imposée aux sociétés commerciales tant le sujet comptable se retrouve au cœur de la stratégie de transmission. ■

La mise en location d'une partie de sa résidence principale

ÉVOLUTION — Louer une chambre dans son propre logement est un mode de cohabitation de plus en plus utilisé par les propriétaires. **Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI**

Sachant qu'il n'existe pas de régime juridique spécifique pour la location d'une chambre dans sa résidence principale, il faut se référer au régime des locations meublées pour appréhender les conditions et les termes de ce type de location ⁽¹⁾.

D'un point de vue fiscal, les revenus résultant de la location de locaux meublés sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Si vous remplissez certaines conditions, les revenus tirés de cette location peuvent être totalement exonérés d'impôt.

Le régime juridique

Le bail meublé UNPI référence 103 applicable à la location d'un logement meublé constituant la résidence principale du locataire, peut être utilisé. Concernant les étudiants, la Cour de cassation a rappelé que le régime du bail d'habitation classique s'applique dès lors que, dans les faits, le logement constitue l'habitation principale du locataire. S'agissant par exemple d'un étudiant inscrit dans une université à plus de cent kilomètres de chez ses parents, ce régime s'impose, alors même que le bail exclut l'usage à titre d'habitation principale et que le locataire est domicilié légalement chez ses parents (3^e civ., 4 février 2009, n° 07-20980).

A noter : si le logement ne constitue pas la résidence principale du locataire, vous pouvez conclure un bail simplement régi par le Code civil (articles 1714 et suivants du Code civil).

Le respect des normes de décence

La chambre louée doit respecter les normes de décence existantes fixées par le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Par exemple, la pièce doit comporter « *un éclairage naturel suffisant et un ouvrant donnant à l'air libre* » et le propriétaire doit garantir une installation électrique conforme aux normes de sécurité. Au demeurant, s'agissant d'une chambre meublée, le propriétaire doit mettre à la disposition du loca-

taire des meubles suffisants : un lit, un four, un réfrigérateur, de la vaisselle, une table, des sièges, des étagères de rangement, etc., tel que stipulé dans le décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015 qui définit la liste minimale des éléments de mobilier d'un logement meublé.

La durée du bail

Si le locataire est étudiant, elle sera de neuf mois. Dans les autres cas, le bail sera conclu pour un an.

La surface à insérer au bail

La surface à prendre en compte sera celle de la pièce louée. En effet, les surfaces des parties communes ne pourront être ajoutées.

La fixation du prix du loyer

Si le logement est situé dans une des communes où s'applique la taxe sur les logements vacants ⁽²⁾, il convient de respecter le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 (modifié par le décret du 29 juillet 2022) qui interdit en principe d'augmenter le loyer à l'occasion d'un changement de locataire ⁽³⁾.

De plus, si le logement est situé à Paris, Lille, Lyon, Villeurbanne, Montpellier, Bordeaux ou dans certaines communes de la région parisienne ⁽⁴⁾, il faut à la fois respecter les loyers de références fixés par arrêté préfectoral et le décret du 27 juillet 2017 modifié ⁽⁵⁾. *A contrario*, si le logement n'est pas situé dans l'une de ces villes, le prix du loyer peut être fixé librement.

Les charges et impôts

Concernant la répartition des charges (électricité, eau, gaz), il n'existe aucune législation particulière. La solution la plus simple est d'établir un forfait de charges avec le locataire, prenant en compte la surface de la pièce, le nombre d'occupants et l'équipement. Quant à la taxe d'habitation, le propriétaire ne pourra pas la faire supporter au locataire. En effet, celle-ci demeure établie au nom du propriétaire bailleur pour l'ensemble du logement.

1) S'il est possible en théorie de louer une chambre de sa résidence principale en location nue, la location d'une pièce chez soi est généralement meublée.

2) C'est-à-dire les communes des 28 agglomérations suivantes :

Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch - Arcachon, Lille, Lyon, Marseille - Aix-en-Provence, Meaux, Menton - Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse (cf. annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013).

3) Voir notre article « Règles d'évolution des loyers : parution du décret annuel » paru en septembre 2022.

4) Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse, Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville.

5) Voir la note de bas de page 3.



L'assurance

Le propriétaire doit prévenir son assureur qu'il met en location une pièce meublée de son habitation. Le locataire étant logé chez le propriétaire, il n'est pas en principe tenu de contracter une assurance pour risques locatifs (à vérifier dans le contrat d'assurance).

L'utilisation des parties communes

Il sera utile d'indiquer dans le bail les conditions dans lesquelles le locataire pourra user des parties du logement mises en commun.

Ainsi, le bail pourra prévoir :

- la ou les pièces réservées exclusivement à l'usage du propriétaire ;
- la ou les pièces, ainsi que les éléments d'équipement, qui font l'objet d'une utilisation commune, et dans quelles conditions ;
- le nettoyage des pièces communes, etc.

De plus, il est possible d'encadrer les horaires d'usage des pièces communes notamment en ayant recours à un règlement intérieur qui devra être signé par le locataire en même temps que le bail

(ce dernier précisera qu'un exemplaire du règlement intérieur a été remis au locataire). Enfin, il est conseillé de faire un état des lieux et un inventaire.

Les diagnostics obligatoires

Comme pour n'importe quelle location à titre de résidence principale, il conviendra de réaliser : un diagnostic de performance énergétique (DPE) ; un état des risques ; un constat de risque d'exposition au plomb si l'immeuble a été construit avant 1949 ; un état de l'installation intérieure de gaz et/ou d'électricité si l'installation date de plus de 15 ans.

Les garanties pour le bailleur

Le propriétaire peut solliciter de la part de son locataire :

- un dépôt de garantie dont le montant est limité à deux mois de loyer ⁽⁶⁾ ;
- et/ou une ou plusieurs cautions en vérifiant préalablement leur solvabilité.

La possibilité de donner congé du locataire et du bailleur

Le locataire peut donner congé un mois avant la date de son départ et ce à tout moment du contrat (y compris lorsqu'il s'agit d'une location de neuf mois pour un étudiant).

De son côté, le propriétaire a la possibilité d'adresser un congé motivé au locataire au moins trois mois avant la fin du bail ⁽⁷⁾. S'il s'agit d'une location à un étudiant, la location prend fin automatiquement à l'issue des neuf mois.

Le régime fiscal : exonération d'impôt sous certaines conditions

L'article 35 bis, I du Code général des impôts prévoit que les personnes qui louent (ou sous-louent) jusqu'au 15 juillet 2024 en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location, si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- les pièces louées constituent pour le locataire (ou le sous-locataire) en meublé sa résidence principale (ou sa résidence temporaire s'agissant d'un salarié saisonnier) ;
- le prix de la location est fixé dans des limites raisonnables.

Concernant cette dernière condition, la loi ne fixe pas de plafond de loyer en valeur absolue. Pour apprécier si le prix de la location est raisonnable, l'administration publique chaque année à titre indicatif deux plafonds annuels par m² de surface habitable en deçà desquels le loyer est toujours regardé comme raisonnable par l'administration fiscale : pour 2023, ces plafonds de loyer, charges non comprises, sont fixés à 199 € en Île-de-France et à 147 € dans les autres régions. ■

6) Article 25-6 de la loi du 6 juillet 1989.

7) Congé pour reprise, pour vendre ou pour motif légitime et sérieux.

NDLR: A la suite de notre article sur la location d'une partie de sa résidence principale (page 20), la rédaction a souhaité connaître le point de vue des grandes plateformes qui trident le marché mondial de la location courte durée. Nous avons sollicité son opinion à la plus grande d'entre elles, Airbnb.

JO 2024, une opportunité en or pour louer son logement

ENGOUEMENT — Louer tout ou partie de sa résidence principale séduit de plus en plus de Français. Un peu plus encore à l'approche des JO 2024, car la grande messe interplanétaire est aussi synonyme de revenus complémentaires pour nombre d'habitants de la région parisienne. Sur la plateforme Airbnb, l'offre de résidences principales ou de chambres explose littéralement. **Par Christophe Demay**

Le calendrier est chargé. Entre les JO 2024, et la coupe du monde du rugby, dès septembre, cela fait beaucoup de voyageurs à héberger. La demande est forte, l'offre s'adapte. « Avec les grands événements à venir, Airbnb représente une opportunité unique pour les Franciliens souhaitant louer une chambre chez eux de générer de nouvelles sources de revenus, comme pour les voyageurs à la recherche de séjours abordables », observe Bertrand Burdet, Directeur général adjoint d'Airbnb France.

Et apparemment, ils sont déjà nombreux à saisir cette opportunité. Pour la Coupe du monde de rugby, plus de 400 hébergeurs sur Airbnb dans les villes hôtes ont reçu leur toute première réservation pour cet événement. La plateforme a également observé une explosion de la demande pendant les semaines de match : en moyenne 11 fois plus élevées dans les villes hôtes de la compétition.

L'effet devrait être encore plus marqué pour les JO. Pour Paris 2024, le cabinet d'audit Deloitte anticipe également une hausse de l'offre : près de 20% des Franciliens se disent prêts à se convertir en hôtes et à ouvrir leur porte aux voyageurs pour la première fois.

La location de la résidence principale se démocratise

La location de sa résidence principale, tout ou partie, apparaît de plus en plus populaire en France. Selon le cabinet d'analyse économique Asterès, les résidences principales et chambres chez l'habitant représentent désormais la majorité des annonces Airbnb à Paris et à Bordeaux. Pour se faire une idée, les résidences principales et les chambres chez l'habitant représentaient plus de 75% des logements loués sur Airbnb à Paris en 2022 et 80% à Bordeaux.

Le phénomène n'est pas nouveau, mais la progression est fulgurante. Le nombre de résidences principales entières louées par des habitants a augmenté de 60% à Paris et de 10% à Bordeaux entre 2021 et 2022. L'évolution est moins forte pour le nombre de chambres mais elle reste cependant significative : +13% à Paris sur la même période, +20% à Bordeaux.

L'appât du gain complémentaire

Pourquoi de plus en plus de Français ouvrent-ils leur domicile aux voyageurs venus des quatre coins de la planète ? Une étude réalisée en 2023 par le cabinet d'analyse économique Asterès renseigne justement sur les motivations de ces nouveaux hôtes.

D'abord, cette location occasionnelle se révèle plutôt lucrative : en moyenne, la location d'une résidence principale sur Airbnb a rapporté 3 900 euros brut en 2022, selon le cabinet. Dans une période marquée par une inflation galopante, avec les charges du logement qui explosent parfois, ce revenu complémentaire est forcément le bienvenu. « Plus d'un tiers des hôtes déclarent utiliser ce revenu supplémentaire pour faire face à l'augmentation du coût de la vie », explique Airbnb France. Les grands événements sportifs de 2023-2024 représentent aussi l'oppo-

60%

Le nombre de résidences principales entières louées par des habitants a augmenté de **60%** à Paris et de **10%** à Bordeaux entre 2021 et 2022.

« Pour Paris 2024, le cabinet d'audit Deloitte anticipe également une hausse de l'offre : près de 20% des Franciliens se disent prêts à se convertir en hôtes »

tunité de gains rapides et faciles. Le cabinet Deloitte a par exemple estimé qu'un hôte devrait empocher en moyenne 2000 euros sur la période des JO 2024. 2000 euros pour à peine trois semaines, cela donne à réfléchir. L'opportunité d'un revenu facile et complémentaire risque ainsi d'amener encore plus de propriétaires à devenir hôtes à leur tour.

Dormir chez l'habitant, l'expérience de la cohabitation

Face à l'afflux de nouveaux hôtes, Airbnb s'adapte et propose de nouveaux outils. Bertrand Burdet évoque par exemple Airbnb Start « qui permet de bénéficier de conseils d'hôtes expérimentés lors de la création de son annonce » ou encore « la catégorie "chambres", qui met en avant ce type d'offre auprès de millions de voyageurs français et internationaux ». Car la location d'une chambre chez le particulier attire de plus en plus des publics spécifiques, à la recherche d'une expérience authentique et d'un prix attractif. Les chambres chez l'habitant sont notamment privilégiées « par les jeunes, les voyageurs en solo et les couples, notamment pendant les grands événements », poursuit Airbnb France.

Question de budget. Louer une chambre chez l'habitant se révèle souvent plus économique qu'un hôtel ou qu'un meublé touristique. En 2022, plus de 80% des séjours proposés en chambre privée étaient à un prix inférieur à 100 euros la nuit et le tarif moyen d'une chambre privée en France était de 60 euros par nuit.

Et c'est encore plus vrai pour les JO où les prix peuvent parfois flamber jusqu'à atteindre des sommes indécentes. « Les chambres Airbnb sont particulièrement attractives pour les séjours à deux et les jeunes voyageurs (de 18 à 29 ans) : au premier trimestre 2023, plus de 50% des réservations concernent un séjour à deux et 30% des voyageurs entre 18 et 29 ans ont réservé des séjours dans des chambres Airbnb pendant la période des Jeux », selon Airbnb.

La location de chambre moins contraignante

C'est tentant, mais la location de sa résidence principale n'est pas permise à tout le monde. À moins d'obtenir le consentement écrit de leur propriétaire pour louer tout ou partie de leur résidence principale, les locataires sont par exemple exclus.

C'est d'autant plus tentant que la location d'une chambre au sein de sa résidence principale bénéficie aussi d'une plus grande flexibilité, selon Airbnb. Chaque hôte est en effet libre de louer selon la fréquence et le tarif qu'il souhaite, dans le respect de la réglementation. Pour les chambres, les hôtes n'ont pas à déclarer leur logement à la municipalité et il n'y a pas de limite de durée de location.

C'est un peu différent en revanche pour les hôtes qui souhaitent louer leur résidence principale entièrement : pas plus de 120 jours par an. À partir de



Copyright (c) 2020 Ink Drop/Shutterstock

« Au premier trimestre 2023, plus de 50% des réservations concernent un séjour à deux et 30% des voyageurs entre 18 et 29 ans ont réservé des séjours dans des chambres Airbnb pendant la période des Jeux olympiques »

ce seuil, Airbnb prend soin de bloquer, automatiquement, les réservations. Les hôtes ne font pas ce qu'ils veulent. Des réglementations locales plus ou moins contraignantes peuvent aussi s'ajouter avec des exigences particulières. Par exemple, à Paris, il est nécessaire de s'enregistrer auprès de la mairie. Pour encourager (et rassurer !) de nouveaux hôtes, pour vaincre l'appréhension à recevoir une personne étrangère chez soi, la plateforme propose aussi des garanties. Outre Airbnb Start qui permet l'accompagnement personnalisé d'un « Superhôte », et offre la possibilité d'accueillir un voyageur expérimenté comme premier voyageur, la plateforme propose aussi des protections à ces nouveaux hôtes : une garantie dommages des hôtes au cas où le logement ou les biens seraient endommagés par un voyageur indélicat durant un séjour, et une assurance responsabilité civile des hôtes si le voyageur se blesse par exemple dans le logement au cours de son séjour. ■

Droit de propriété et droit au logement

Rapide libre propos sur un nouveau paradigme...

PERSPECTIVES — Crise du logement en France : face à la pénurie croissante, repenser le rôle du propriétaire pour servir le droit au logement et collaborer à une politique efficace du logement. **Sylvain GRATALOU**, Président UNPI 69 & Métropole de LYON,

Maître de Conférences à l'Université Jean Moulin LYON 3, Avocat à la Cour

Un diagnostic alarmant

De manière insidieuse, la France est entrée dans une ère sans précédent de pénurie de logements. Le marché de la location immobilière ne permet plus de satisfaire les demandes, le nombre de Français demandeurs de logement social augmente sans cesse, presque 80 000 familles bénéficiaires d'un DALO ne sont toujours pas logées et les plus démunis font grossir le bataillon de SDF. Parallèlement, les constructions de logements collectifs sont de moins en moins autorisées (baisse d'un tiers des permis de construire délivrés) et l'État peine à construire. La hausse des taux d'intérêts entraîne une chute brutale des mutations. Les charges pesant sur les bailleurs explosent (fiscalité galopante, loyers encadrés, accroissement des obligations). La précarité énergétique s'accroît et la rénovation des logements, bien trop onéreuse, va rapidement faire sortir du marché locatif près de 40 % de logements. Les pouvoirs publics, bien que recevant 88 milliards de recettes provenant de la propriété et n'affectant au logement que 38 milliards, sont submergés, les propriétaires sont à la fois abattus, en colère, désabusés... et sous couvert d'une concertation apparente, le dialogue avec les pouvoirs publics est rompu (à Lyon, Marseille, Grenoble ou Paris...). Tant attendues, les conclusions du Conseil national de la refondation (CNR) n'ont accouché que d'un petit plan d'économies alors même qu'un véritable plan de relance du logement était impératif.

La fin d'un cycle

À l'origine s'affrontent deux droits : le droit de propriété, inviolable et sacré, dont nul ne peut en être privé, sauf lorsque la nécessité publique l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ; le droit au logement, considéré comme droit créance, devenu opposable par la loi du 5 mars 2007... Le premier consacré en 1804 par

l'article 544 du Code civil selon lequel « *Le droit de propriété est le droit de jouir et de disposer de la chose de la manière la plus absolue pourvu que l'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi et les règlements* », le second, le droit à l'habitat, consacré par la loi Quillot du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs, devenu le droit au logement par la loi Mermaz du 6 juillet 1989, et renforcé par la loi Besson du 31 mai 1990. Le premier, credo des libéraux, cadre naturel de toute action, source de progrès et de liberté, remplie de vertus éducatives et

« La précarité énergétique s'accroît et la rénovation des logements, bien trop onéreuse, va rapidement faire sortir du marché locatif près de 40 % de logements »

source de stabilité sociale, le second, expression de la solidarité nationale dont l'État, dans une société en souffrance, est le garant en imposant à la collectivité un certain nombre de devoirs. Tous deux sont des principes à valeur constitutionnelle, le droit de propriété dès le 16 janvier 1982, le droit au logement par une décision du 19 janvier 1995. Tous deux se concurrencent au sein de la hiérarchie des normes, donnant à l'un ce que l'on prend à l'autre. Et sous cet angle, le droit de propriété en est venu à recevoir toutes les critiques, être à l'origine de tous les maux et à la source d'inégalités sociales, voire d'injustice. C'est alors qu'émergent de nombreux paradoxes : d'une part, bien qu'installé comme un outil naturel

d'une société juste et égalitaire, le droit de propriété est désormais le décor d'un antagonisme violent entre propriétaires et non-propriétaires, entre ceux qui existent socialement et ceux qui sont en marge d'un modèle probablement révolu. « *L'étau se resserre* » titrait cette même revue dans son dernier numéro ; d'autre part, la propriété, principe réfléchi et pluriséculaire, est encerclé, voire ruiné, par une multitude de textes législatifs ou réglementaires, jaillissant d'émotions mal maîtrisées ; enfin, socle d'une société stable car laissée entre les mains du citoyen raisonnable, la propriété, est devenue l'affaire de tous, profanant par là-même son caractère sacré. Surveiller, dénoncer et punir sont, depuis la loi ALUR de mars 2014, l'antienne de la copropriété. Vingt clauses réputées non écrites dans le bail d'habitation traduisent mille combats judiciaires, expriment mille tentatives des uns (bailleurs ou locataires) pour s'opposer aux autres (locataires ou bailleurs). Le chapelet de mots du législateur d'aujourd'hui révèle les maux que supporte notre société. L'émotion et la pathologie sociales quotidiennes l'emportent sur un droit idéal et réfléchi. Le temps du propriétaire béni cède au temps du propriétaire maudit.

L'ère d'un nouveau paradigme

Et si l'on entrait dans l'ère du propriétaire compris ? L'opposition entre propriétaire et non propriétaire ne peut perdurer si les intérêts des uns concurrencent ceux des autres. Considérer les intérêts du propriétaire sur le même plan que ceux des locataires, c'est les inscrire dans une relation « créancier-débiteur » dont l'État est l'arbitre partial. Mais rendre convergents des intérêts divergents, c'est accueillir autrement le droit de propriété pour élever, au-dessus de tous, le droit au logement. Pour autant, doit-on toujours considérer que les intérêts en question sont de même nature ? Et si l'on changeait de paradigme en admettant que le droit de propriété est au service du droit au logement ? D'abord, le droit au logement est un droit qui concerne tous les Français et n'est pas réduit à une sorte de « *droit du locataire* ». D'ailleurs, l'article 1^{er} de la loi du 6 juillet 1989 énonce que « *L'exercice de ce droit (droit au logement) implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accession à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales.* » Le droit au logement s'ouvre non seulement au secteur locatif mais aussi à l'accès à la propriété. Ensuite, le droit au maintien dans les lieux du locataire comme lui délivrer un logement décent n'est pas en soi une atteinte au droit de propriété si l'on admet que les intérêts du bailleur ne se réduisent pas à l'exercice de ses droits, donc, corrélativement, à une diminution de ses droits. En réalité, les intérêts sont de nature différente. Si les intérêts du locataire s'expriment dans les droits qui lui sont accordés, ceux du bailleur s'inscrivent

« L'étau se resserre titrait cette même revue dans son dernier numéro ; la propriété, principe réfléchi et pluriséculaire, est encerclé, voire ruiné, par une multitude de textes législatifs ou réglementaires, jaillissant d'émotions mal maîtrisées »

essentiellement dans une réalité économique. Peu importe que le locataire dispose d'un logement « vert » et pour longtemps, dès lors que le bailleur, même avec des droits réduits, voit ses intérêts économiques satisfaits. Par exemple, un maintien dans les lieux d'un occupant sans droit ni titre, insupportable pour le propriétaire bailleur privé de la jouissance de son bien, deviendra acceptable si les pouvoirs publics compensaient cette privation par une juste indemnité. Un encadrement des loyers pour soutenir le pouvoir d'achat des locataires n'est pas en soi un axe de contestation pour le bailleur dès l'instant où son propre pouvoir d'achat, en l'occurrence ses revenus locatifs, n'est pas atteint. Ensuite, en considérant que la propriété est au service du droit au logement, le propriétaire doit être invité, dans l'exercice d'une démocratie participative, à la réflexion sur une politique efficace du logement. D'une opposition systématique fondée sur une privation de droits qu'il trouve injuste, le propriétaire se doit d'offrir des solutions, formuler des propositions qui viendraient au soutien d'une réelle politique du logement fondée notamment sur une préservation de ses intérêts économiques. Longtemps en marge du processus de prise de décisions politiques, le propriétaire privé devient l'associé privilégié propre régulateur de son marché.

Dans cette approche, l'expression du droit de propriété devient enthousiasmante et son soi-disant retrait n'est plus une fatalité. En mettant un logement à la disposition de ceux qui ne peuvent accéder à la propriété ou en favorisant son accès, le propriétaire retrouve son utilité sociale. Ou bien l'on s'inscrit dans une défense de la propriété privée par un statut quo, ou bien le propriétaire s'oppose aux défenseurs de la propriété privée au profit d'une propriété collective, mais l'une et l'autre de ces voies ne peut être qu'un échec. En revanche, parce que l'État ne peut pas être le seul garant de droits sociaux et de la préservation de l'intérêt collectif, le propriétaire, par l'innovation et par la mise en œuvre de modes de gestion éthique de sa propriété, participent à satisfaire des besoins mal couverts et permet d'éviter des exclusions sociales, comme le fait d'être non-propriétaires. C'est à ces conditions que la crise du logement sera résorbée et que l'État et les propriétaires retrouveront la place qui doit leur être assignée. ■

88 milliards d'euros

Ce sont les recettes provenant de la propriété perçues par l'État qui n'en affecte que **38** milliards au logement



Les ventes en nue-propiété représentent environ 25 % des types d'opérations en valorisation de patrimoine en France en 2021. Dans le contexte économique actuel, la nue-propiété se révèle être une stratégie pertinente d'optimisation de son patrimoine

LA NUE-PROPRIÉTÉ, VALORISER SON PATRIMOINE ET ALLÉGER SA FISCALITÉ

La nue-propiété est une solution idéale pour les vendeurs qui souhaitent garder la possibilité de louer leur chez eux, **percevoir un capital important, et alléger leur fiscalité.**

Pour l'investisseur, c'est l'assurance d'acquérir un bien à prix décoté sans **aucune contrainte de gestion et d'entretien, tout en facilitant sa transmission.**

UN GROS BOUQUET ET LA LIBERTÉ DE LOUER

Dans le cadre d'une vente en nue-propiété, il y a démembrement du bien. Celui-ci va en effet être décomposé entre deux droits distincts : l'usufruit (usus et fructus), que conservera le vendeur et qui lui permet d'occuper (usus) ou de louer le bien (fructus), et la nue-propiété (abusus) qui donne à l'acquéreur le droit d'en disposer, en le cédant, le léguant ou le donnant. **En nue-propiété, la transaction n'est donc réalisée que sur l'unique nue-propiété du bien immobilier, alors qu'elle porte sur la pleine**

propiété dans le cas d'un viager occupé.

De plus, la vente en nue-propiété est généralement (même si ce n'est pas systématique) consentie sans rente. C'est à dire que le vendeur va percevoir immédiatement la valeur économique de son bien. Soit en moyenne 60 à 70 % de la valeur marché. **Ce qui fait disparaître de fait l'aléa viager et le risque de non-paiement des rentes.**

Il pourra donc aisément réaliser des donations ou encore se créer un revenu supplémentaire défiscalisé (contrairement aux rentes viagères) en souscrivant une assurance-vie par exemple.

L'autre grand avantage de vendre en nue-propiété est de **garder la possibilité de louer le bien**. Notamment au moment de le quitter pour aller vivre ailleurs. Ou encore pour pouvoir le mettre en location de temps en temps, dans le cas d'une résidence secondaire par exemple.

Le nu-propiétaire n'est pas soumis aux impôts liés à l'occupation et à la détention du bien. Il n'est pas non plus tenu aux charges (de copropriété par exemple) ou aux frais d'entretien du bien.

Ce type de vente est recommandé aux patrimoines importants, qui n'ont pas nécessairement besoin d'un revenu complémentaire tous les mois. Des ventes en viager avec des bouquets de 300 000 ou 500 000 € ne trouveront pas preneurs s'ils sont assortis d'une rente de 2 000 ou 3 000 €. L'acquéreur préférera **une nue-propiété en « bouquet sec »** (capital unique) qui lui ouvrira les portes du crédit. De tels montants pourront sinon être assumés par des fonds institutionnels, très attirés par les biens de prestige à haute valeur ajoutée (vaste appartement à Paris, villa sur la côte d'Azur...). A fortiori si la vente est consentie avec un terme défini (10 ans ou 15 ans).

UN INVESTISSEMENT SANS FISCALITÉ

Côté investisseurs, l'achat en nue-propiété présente également de nombreux avantages. Pour la possibilité de l'accès au crédit, nous l'avons dit, ce qui permet de déduire de l'impôt les intérêts d'emprunt, mais aussi pour réduire au maximum ses charges.

En effet, contrairement à l'achat en viager occupé, celui en nue-propiété implique que le nu-propiétaire n'est pas soumis aux impôts liés à l'occupation et la détention du bien. Il n'est donc, sur ce bien, **pas redevable de la taxe foncière, de l'impôt sur la fortune immobilière** (voir encadré) ou encore de l'imposition sur les revenus fonciers. Il n'est pas non plus tenu aux charges (de copropriété par exemple) ou aux frais d'entretien du bien.

Par ailleurs, **les frais de notaire ne portent que sur la valeur fiscale de la nue-propiété** et non sur la valeur vénale en pleine propriété.

Des économies substantielles donc pour un investisseur qui souhaite acquérir un bien décoté, sans charges et sans risque de vacance locative, pour préparer sa retraite par exemple.



Henri-Pierre OUHIBI,
fondateur et directeur général
de senior consulting group.

« La nue-propiété est un outil puissant de défiscalisation »

Q: Expliquez-nous les grands principes de la vente en nue-propiété

HPO: La vente en nue-propiété fonctionne comme le viager occupé en ce sens que le vendeur peut continuer de vivre chez lui. Toutefois, il peut aussi choisir de le louer et d'en percevoir les loyers. Ce qui permet donc de: 1) toucher un capital important, 2) utiliser cet argent pour faire des donations ou le placer dans une SCPI par exemple, 3) sortir une partie de son patrimoine de l'IFI et 4) gérer son parc locatif en toute quiétude. Les vendeurs sont le plus souvent des pluri-propiétaires qui conservent leur résidence principale en pleine propriété et vendent en nue-propiété leur résidence secondaire pour pouvoir la louer.

Q: Et les investisseurs ?

HPO: L'investisseur en nue-propiété a plutôt une réserve d'argent importante puisque l'achat est souvent effectué en bouquet sec. Nous sommes sur des biens immobiliers entre 700 000 € et 3 000 000 € qui sont prioritairement proposés à des fonds d'investissement. Mais nous avons aussi de nombreux particuliers (expatriés notamment) qui recherchent des placements « dans la pierre » avec un bon TRI. D'autant que sur ce type de vente le recours à l'emprunt est possible, ce qui n'est pas le cas pour une vente en viager avec réserve du DUH.

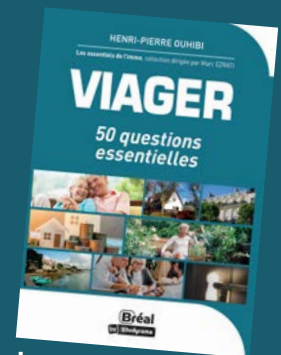
Q: Quels sont les avantages d'une telle transaction ?

HPO: Le 1^{er} avantage, pour l'investisseur, est la rentabilité. Il acquiert un bien sur une valeur économique déduction faite de l'usufruit. Il paie les frais d'acquisition sur

cette base et non sur la valeur en pleine propriété du bien. Enfin la base taxable de l'IFI ne portera que sur la nue-propiété et lors de l'extinction de l'usufruit, il devient pleinement propriétaire sans aucun frais complémentaire. C'est donc également un excellent outil de transmission puisque l'investisseur peut faire donation de cette nue-propiété à ses héritiers qui pourront profiter du même mécanisme. Pour le vendeur aussi, la nue-propiété est un outil puissant de défiscalisation, car il ne sera plus taxé que sur l'usufruit. En effet, l'article 669 du Code Général des Impôts (CGI) précise que si le démembrement de propriété découle de la vente d'un bien dont le vendeur a réservé l'usufruit, l'imposition de l'usufruitier sur la valeur de la pleine propriété du bien n'est pas appliquée, si la nue-propiété n'est pas cédée à l'une des personnes mentionnées à l'article 751 du CGI (un héritier présomptif ou un donataire du vendeur).

Q: Pouvez-vous nous donner un exemple ?

HPO: Prenons l'exemple d'un couple de 77 ans possédant une résidence secondaire à Arcachon évaluée à 2 millions d'euros. La vente de la nue-propiété, tout en conservant l'usufruit, leur permet de percevoir immédiatement un capital tout en continuant à jouir du bien. En matière d'IFI, la base imposable du couple sera réduite puisqu'elle n'inclut que la valeur de l'usufruit, soit 30 % de la valeur totale, à savoir 600 000 euros. Cette stratégie, si elle est efficace, requiert une compréhension claire des implications et des exceptions légales. Une analyse précise, guidée par un expert, est indispensable pour maximiser les avantages de la vente en nue-propiété et minimiser les risques.



Pour tout savoir sur la nue-propiété, et le viager !..., consultez l'ouvrage rédigé par Henri-Pierre OUHIBI, fondateur et CEO de Senior Consulting Group.

Règles d'évolution des loyers : Parution du décret annuel

REGLEMENTATION — Le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié, qui ne s'applique pas aux logements classés F ou G, concerne l'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement ou de renouvellement du bail. Explications. **Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI**

Le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 (modifié par le décret n° 2023-642 du 20 juillet 2023) régit l'évolution de certains loyers dans les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants⁽¹⁾. Selon ce texte, en cas de relocation d'un logement ou de renouvellement du bail, le loyer ne peut être augmenté au-delà de l'indice de référence des loyers (IRL) que s'il est manifestement sous-évalué ou si certains travaux sont réalisés. Ce texte s'applique aux baux de logements vides et meublés loués à titre de résidence principale, conclus ou renouvelés du 1^{er} août 2023 au 31 juillet 2024.

Ce décret qui permet d'augmenter le loyer sous certaines conditions ne s'applique pas aux logements classés F ou G (article 1-1 du décret du 27 juillet 2017 modifié). Pour rappel, l'article 159 de la loi climat et résilience du 22 août 2021 interdit d'augmenter les loyers des logements classés F ou G, dans les conditions suivantes :

- en cas de nouvelle location, le loyer du nouveau bail ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire (article 17, II de la loi du 6 juillet 1989) ;
- le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du bail (article 17-2, II de la loi de 1989) ;
- en cours de bail, la clause de révision de loyer selon l'IRL ne peut pas être appliquée (article 17-1, III de la loi de 1989).

Ces mesures s'appliquent aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits depuis le 24 août 2022. Nous reprenons ci-après les conditions permettant d'augmenter le loyer.

I. Les logements exclus du champ d'application du décret :

Il s'agit des logements faisant l'objet d'une première location et des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois (article 2 du décret

du 27 juillet 2017 modifié). Pour ces logements, le loyer est donc fixé librement au sens du décret.

II. Les logements soumis au décret

> Les logements faisant l'objet d'une relocation (changement de locataire)

Pour les logements reloués entre le 1^{er} août 2023 et le 31 juillet 2024, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, augmenté de la variation de l'IRL si aucune révision de loyer n'est intervenue au cours des douze mois précédant la conclusion du nouveau bail⁽²⁾ (article 3 du décret du 27 juillet 2017 modifié).

L'article 4 du décret de 2017 modifié prévoit trois dérogations :

- si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du bail initial avec le précédent locataire ou, au cas où le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence⁽³⁾ portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux TTC ;
- lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables⁽⁴⁾ et le dernier loyer appliqué au précédent locataire (augmenté de la variation de l'IRL si aucune révision de loyer n'est intervenue au cours des douze mois précédant la conclusion du nouveau bail) ;
- le loyer relatif à un logement qui a fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer peut être librement réévalué.

1) Les communes concernées sont reprises en pages 30 et 31.

2) Dans ce cas, la date de référence à prendre en compte pour cette révision est celle du dernier indice publié à la date de signature du nouveau bail.

3) Il s'agit par exemple de l'installation d'un ascenseur, d'un accès pour personnes handicapées, de l'isolation thermique du toit, du changement des colonnes d'eau.

4) Les logements comparables servant à la détermination du loyer de référence sont situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique (les éléments constitutifs de ces références sont définis par le décret n° 90-780 du 31 août 1990).

5) Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse, Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville.



Copyright (c) 2022 Eusara Ispir/Shutterstock

► **Les baux renouvelés (locataire déjà en place) :** Si le bail est renouvelé entre le 1^{er} août 2023 et le 31 juillet 2024, le loyer du bail renouvelé ne peut être réévalué (sauf révision prévue par une clause d'indexation figurant dans le bail).

L'article 5 du décret de 2017 modifié prévoit une dérogation à cette règle : lorsque le loyer est manifestement sous-évalué, celui-ci peut être réévalué, cette hausse ne pouvant toutefois excéder la plus élevée de ces deux limites :

- la moitié de la différence entre le loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voi-

sinage pour des logements comparables⁴ et le dernier loyer pratiqué, révisé dans les limites de l'article 17-1, I de la loi de 1989 (c'est-à-dire suivant l'IRL) ;

- une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux TTC, si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du contrat de location initial ou, lorsque le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer. ■

PARTICULARITES

La situation à Paris, Lille, Lyon, Villeurbanne, Montpellier, Bordeaux et dans 18 communes de la région parisienne⁽⁵⁾ :

L'encadrement des loyers « loi ELAN » se cumule avec le blocage des loyers de relocation et de renouvellement.

Ainsi, dans ces 24 villes, il faut à la fois respecter les loyers de références fixés par arrêté préfectoral et le présent décret de blocage des loyers du 27 juillet 2017 modifié.

En plus des règles énoncées au point II, il convient de respecter les particularités suivantes :

► s'il s'agit d'une relocation : si le bailleur peut se prévaloir de l'un des trois motifs de dérogations prévus à l'article 4 du décret de 2017 modifié, le nouveau loyer ne peut en aucun cas dépasser le loyer de référence majoré (article 9, 1^o du décret). Par ailleurs, il est impossible d'augmenter le loyer si le total « dernier

loyer exigé du précédent locataire + éventuel complément de loyer » est supérieur au loyer de référence majoré applicable au jour de la relocation (article 9, 2^o du décret) ;

► s'il s'agit d'un renouvellement de bail : l'article 5 du décret de 2017 modifié qui prévoit une dérogation ne s'applique pas dans ces 24 villes (article 9, 3^o du décret). Seule la procédure prévue à l'article 140, VI de la loi ELAN s'applique : six mois au moins avant l'échéance du bail, le propriétaire peut demander l'application du loyer de référence minoré si le loyer actuel y est inférieur et aucune référence de loyer n'est à apporter (c'est au locataire d'apporter des références s'il entend contrer la demande d'augmentation du propriétaire).

Liste des communes concernées par l'encadrement des loyers du 1^{er} août 2023 au 31 juillet 2024

(annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 modifié)

Agglomération d'AJACCIO

2A: Ajaccio.

Agglomération d'ANNECY

74: Annecy, Annecy-le-Vieux, Argonay, Chavanod, Chevaline, Cran-Gevrier, Doussard, Duingt, Epagny, Lathuile, Lovagny, Metz-Tessy, Meythet, Poisy, Pringy, Saint-Jorioz, Sévrier, Seynod, Sillingy.

Agglomération d'ARLES

13: Arles

30: Fourques

Agglomération de BASTIA

2B: Bastia, Biguglia, Brando, Furiani, San-Martino-di-Lota, Santa-Maria-di-Lota, Ville-di-Pietrabugno.

Agglomération de BAYONNE

40: Saint-André-de-Seignanx, Saint-Martin-de-Seignanx, Tarnos.

64: Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriadou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre-d'Irube, Urcoit, Urrugne, Ustaritz, Villefranque.

Agglomération de BEAUVAIS

60: Allonne, Beauvais, Goincourt, Tillé.

Agglomération de BORDEAUX

33: Ambarès-et-Lagrave, Artigues-près-Bordeaux, Arveyres, Bassens, Baurech, Bègles, Blanquefort, Bonnetan, Bordeaux, Bouliac, Le Bouscat, Bruges, Cadarsac, Cadaujac, Cambes, Cambles-et-Meynac, Canéjan, Carbon-Blanc, Carignan-de-Bordeaux, Cénac, Cenon, Cestas, Eysines, Fargues-Saint-Hilaire, Floirac, Gradignan, Le Haillan, Izon, Langoiran, Latresne, Léognan, Les-tiac-sur-Garonne, Lignan-de-Bordeaux, Lormont, Martignas-sur-Jalle, Martillac, Mérignac, Montussan, Nérigeon, Paillet, Parempuyre, Pessac, Le Pian-Médoc, Pompignac, Quinsac, Saint-Aubin-de-Médoc, Saint-Caprais-de-Bordeaux, Sainte-Eulalie, Saint-Jean-d'Illac, Saint-Loubès, Saint-Médard-d'Eyrans, Saint-Médard-en-Jalles, Saint-Quentin-de-Baron, Saint-Sulpice-et-Cameyrac, Saint-Vincent-de-Paul, Salleboeuf, Tabanac, Le Taillan-Médoc, Talence, Le Tourne, Tresses, Vayres, Villenave-d'Ornon, Yrac.

Agglomération de DRAGUIGNAN

83: Les Arcs, Draguignan, Flayosc, La Motte, Le Muy, Trans-en-Provence, Vidauban.

Agglomération de FRÉJUS

83: Fréjus, Puget-sur-Argens, Saint-Raphaël.

Agglomération de GENEVE (SUI) - ANNEMASSE

01: Ferney-Voltaire, Ornex, Prévessin-Moëns, Saint-Genis-Pouilly, Sergy, Thoiry.

74: Ambilly, Annemasse, Archamps, Arthaz-Pont-Notre-Dame, Bonne, Bossey, Collonges-sous-Salève, Contamine-sur-Arve, Cranves-Sales, Etrembières, Faucigny, Fillinges, Gaillard, Juvigny, Lucinges, Machilly, Marcellaz, Monnetier-Mornex, Nangy, Neydens, Pers-Jussy, Reignier-Esery, Saint-Cergues, Saint-Julien-en-Genève, Vétraz-Monthoux, Ville-la-Grand.

Agglomération de GRENOBLE

38: Beaucroissant, Biviers, Bresson, La Buisse, Le Champ-près-Froges, Champ-sur-Drac, Chamécles, Chirens, Claix, Corenc, Coublevie, Domène, Echirolles, Eybens, Fontaine, Fontanil-Cornillon, Froges, Gières, Grenoble, Jarrie, Meylan, Moirans, Montbonnot-Saint-Martin, La Murette, Murianette, Noyarey, La Pierre, Poisat, Pommiers-la-Placette, Le Pont-de-Claix, Réaumont, Renage, Rives, Saint-Blaise-du-Buis, Saint-Cassien, Saint-Egrève, Saint-Ismier, Saint-Jean-de-Moirans, Saint-Martin-d'Hères, Saint-Martin-le-Vinoux, Saint-Nazaire-les-Eymes, Sassenage, Seyssinet, Pariset, Seyssins, La Tronche, Varcis-Allières-et-Risset, Venon, Le Versoud, Veurey-Voroize, Villard-Bonnot, Voiron, Voreppe, Vourey.

Agglomération de LA ROCHELLE

17: Angoulins, Aytré, Châtelailon-Plage, Dompierre-sur-Mer, Lagord, Nieul-sur-Mer, Périgny, Puilboreau, La Rochelle, Salles-sur-Mer.

Agglomération de LA TESTE-DE-BUCH - ARCACHON

33: Arcachon, Gujan-Mestras, Le Teich, La Teste-de-Buch.

Agglomération de LILLE

59: Villeneuve-d'Ascq, Anstaing, Avelin, Baisieux, Bondues, Bousbecque,

Capinghem, Chérengh, Comines, Croix, Emmerin, Englos, Faches-Thumesnil, Forest-sur-Marque, Gruson, Hallennes-lez-Haubourdin, Halluin, Haubourdin, Hem, Lambersart, Lannoy, Leers, Lesquin, Lezennes, Lille, Linselles, Lompref, Loos, Lys-lez-Lannoy, La Madeleine, Marcq-en-Baroeul, Marquette-lez-Lille, Mons-en-Baroeul, Mouvaux, Neuville-en-Ferrain, Noyelles-lès-Seclin, Pérenchies, Prêmesques, Quesnoys-sur-Deûle, Ronchin, Roncq, Roubaix, Saille-lez-Lannoy, Saint-André-lez-Lille, Santes, Seclin, Sequedin, Templemars, Toufflers, Tourcoing, Tressin, Vendeville, Verlinghem, Wambrechies, Wasquehal, Wattignies, Wattrelos, Wervicq-Sud, Willems.

Agglomération de LYON

01: Beaugerard, Beynost, La Boisse, Dagneux, Fareins, Frans, Jassans-Riottier, Massieux, Messimy-sur-Saône, Miribel, Misérieux, Montluel, Neyron, Parcieux, Reyrieux, Saint-Bernard, Saint-Didier-de-Formans, Sainte-Euphémie, Saint-Mauricede-Beynost, Toussieux, Trévoux.

38: Chasse-sur-Rhône.

69: Albigny-sur-Saône, Ambérieux, Anse, Arnas, Belmont-d'Azergues, Brignais, Brindas, Bron, Cailloux-sur-Fontaines, Caluire-et-Cuire, Champagne-au-Mont-d'Or, Chaponost, Charbonnières-les-Bains, Charly, Chamay, Chassagny, Chasselay, Chazay-d'Azergues, Les Chères, Civrieux-d'Azergues, Cogny, Collonges-au-Mont-d'Or, Couzonau-Mont-d'Or, Craponne, Curisau-Mont-d'Or, Dardilly, Denicé, Dommartin, Ecully, Fleurieu-sur-Saône, Fontaines-Saint-Martin, Fontaines-sur-Saône, Francheville, Givors, Gleizé, Grézieux-la-Varenne, Grigny, Irigny, Jarnioux, Lacenas, Lachassagne, Lentilly, Liergues, Limas, Limonest, Lissieu, Loire-sur-Rhône, Lozanne, Lucenay, Lyon, Marcellin, Marcy, Marcy-l'Étoile, Messimy, Millery, Montagny, Morancé, La Mulatière, Neuville-sur-Saône, Orléans, Oullins, Pierre-Bénite, Pommiers, Pouilly-le-Monial, Rochetaillée-sur-Saône, Soucieu-en-Jarrest, Sainte-Consorce, Saint-Cyr-au-Mont-d'Or, Saint-Didier-au-Mont-d'Or, Saint-Fons, Sainte-Foy-lès-Lyon, Saint-Genis-Laval, Saint-Genis-les-Ollières, Saint-Jean-des-Vignes, Saint-Romain-au-Mont-d'Or, Saint-Romain-en-Gier,

Taluers, Tassin-la-Demi-Lune, Thurins, La Tour-de-Salvagny, Vaugneray, Vaulx-en-Velin, Vénissieux, Vernaison, Villefranche-sur-Saône, Villeurbanne, Vourles, Chaponnay, Chassieu, Communay, Corbas, Décines-Charpieu, Feyzin, Genas, Genay, Marennes, Meyzieu, Moins, Montanay, Rillieux-la-Pape, Sathonay-Camp, Sathonay-Village, Sérezin-du-Rhône, Simandres, Solaize, Ternay.

Agglomération de MARSEILLE - AIX-EN-PROVENCE

13: Aix-en-Provence, Allauch, Aubagne, Auriol, Beaucueil, Berre-l'Étang, Bouc-Bel-Air, La Bouilladisse, Cabriès, Cadolive, Châteauneuf-le-Rouge, Châteauneuf-les-Martigues, La Destrousse, Eguilles, Fos-sur-Mer, Fuveau, Gardanne, Gémenos, Gignac-la-Nerthe, Gréasque, Istres, Marignane, Marseille, Martigues, Meyreuil, Mimet, Miramas, La Penne-sur-Huveaune, Les Pennes-Mirabeau, Peynier, Peypin, Plande-Cuques, Port-de-Bouc, Rognac, Roquevaire, Rousset, Saint-Chamas, Saint-Marc-Jaumegarde, Saint-Mitre-les-Remparts, Saint-Savournin, Saint-Victoret, Septèmes-les-Vallons, Simiane-Collongue, Le Tholonet, Trets, Velaux, Venelles, Vitrolles, Saint-Zacharie.

Agglomération de MEAUX

77: Crégy-lès-Meaux, Meaux, Nanteuil-lès-Meaux, Poincy, Trilport, Villenoy.

Agglomération de MENTON-MONACO

06: Beausoleil, Cap-d'Ail, Castellar, Eze, Gorbio, Menton, Roquebrune-Cap-Martin, Sainte-Agnès, La Turbie.

Agglomération de MONTPELLIER

34: Assas, Castelnaud-le-Lez, Clapiers, Le Crès, Fabrègues, Grabels, Jacou, Juvignac, Lattes, Laverune, Montferrier-sur-Lez, Montpellier, Pérols, Prades-le-Lez, Saint-Clément-de-Rivière, Saint-Gély-du-Fesc, Saint-Jean-de-Védas, Saint-Vincent-de-Barbeyrargues, Saussan, Teyran, Vendargues, Villeneuve-lès-Maguelone.

Agglomération de NANTES

44: Basse-Goulaine, Bouaye, Bouguenais, Carquefou, La Chapelle-

sur-Erdre, Couëron, Haute-Goulaine, Indre, La Montagne, Nantes, Orvault, Pont-Saint-Martin, Port-Saint-Père, Rezé, Saint-Aignan-Grandlieu, Saint-Herblain, Saint-Jean-de-Boiseau, Saint-Léger-les-Vignes, Sainte-Luce-sur-Loire, Saint-Sébastien-sur-Loire, Sautron, Les Sorinières, Thouaré-sur-Loire, Vertou.

Agglomération de NICE

06: Antibes, Aspremont, Auribeausur-Siagne, Le Bar-sur-Loup, Beaulieu-sur-Mer, Berre-les-Alpes, Biot, Cabris, Cagnes-sur-Mer, Cannes, Le Cannet, Cantaron, Carros, Castagniers, Châteauneuf-Grasse, Châteauneuf-Villevieille, La Colle-sur-Loup, Colomars, Contes, Drap, Falicon, Gattières, La Gaude, Gourdon, Grasse, Mandelieu-la-Napoule, Mouans-Sartoux, Mougins, Nice, Opio, Pégomas, Peymeinade, Roquefort-les-Pins, La Roquettesur-Siagne, Le Rouret, Saint-André-la-Roche, Saint-Jean-Cap-Ferrat, Saint-Jeannet, Saint-Laurent-du-Var, Saint-Paul, Spéracède, Théoulesur-Mer, Le Tignet, Tourrette-Levens, Tourrettes-sur-Loup, La Trinité, Valbonne, Vallauris, Vence, Villefranche-sur-Mer, Villeneuve-Loubet.

Agglomération de PARIS

75: Paris.
77: Boissise-le-Roi, Brou-sur-Chantier, Bussy-Saint-Georges, Bussy-Saint-Martin, Carnetin, Cesson, Chalifert, Champs-sur-Marne, Chanteloup-en-Brie, Chelles, Chessy, Collégien, Combs-la-Ville, Conches-sur-Gondois, Courtry, Croissy-Beaubourg, Dammarie-les-Lys, Dampmart, Emmerainville, Ferrières-en-Brie, Gouvernes, Guermantes, Lagnysur-Marne, Lésigny, Lieusaint, Livry-sur-Seine, Lognes, Le Mée-sur-Seine, Melun, Le Mesnil-Amelot, Mitry-Mory, Moissy-Cramayel, Montévrain, Nandy, Noisiel, Ozoir-la-Ferrière, Pomponne, Pontault-Combault, Pringy, La Rochette, Roissy-en-Brie, Rubelles, Saint-Fargeau-Ponthierry, Saint-Thibault-des-Vignes, Savigny-le-Temple, Servon, Thorigny-sur-Marne, Torcy, Vaires-sur-Marne, Vaux-le-Pénit, Vert-Saint-Denis, Villeparisis.
78: Achères, Andrézy, Aubergenville, Auffreville-Brasseuil, Bazoches-sur-Guyonne, Bois-d'Arcy, Bougival, Buc, Buchelay, Carrières-sous-Poissy, Carrières-sur-Seine, La Celle-Saint-Cloud, Chambourcy, Chanteloupes-Vignes, Chapet, Chatou, Le Chesnay, Chevreuse, Les Clayes-sous-Bois, Coignières, Conflans-Sainte-Honorine, Croissy-sur-Seine, Elancourt, L'Étang-la-Ville, Evécquemont, Flins-sur-Seine, Follainville-Dennemont, Fontenay-le-Fleury, Fourqueux, Gaillon-sur-Montcient,

Gargenville, Guyancourt, Hardricourt, Houilles, Issou, Jouars-Pontchartrain, Jouy-en-Josas, Juziers, Limay, Les Loges-en-Josas, Louveciennes, Magnanville, Magny-les-Hameaux, Maisons-Laffitte, Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Mareil-Marly, Marly-le-Roi, Maurecourt, Maurepas, Médan, Le Mesnil-le-Roi, Le Mesnil-Saint-Denis, Meulan, Mézy-sur-Seine, Montesson, Montigny-le-Bretonneux, Les Mureaux, Neauphle-le-Château, Neauphle-le-Vieux, Orgeval, Le Pecq, Plaisir, Poissy, Porcheville, Le Port-Marly, Rocquencourt, Saint-Cyr-l'École, Saint-Germain-en-Laye, Saint-Rémy-lès-Chevreuse, Saint-Rémy-l'Honoré, Sartrouville, Tessancourt-sur-Aubette, Trappes, Le Tremblay-sur-Mauldre, Triel-sur-eine, Vaux-sur-Seine, Vélizy-Villacoublay, Verneuil-sur-Seine, Vernouillet, La Verrière, Versailles, Vert, Le Vésinet, Villennes-sur-Seine, Villepreux, Villiers-Saint-Frédéric, Viroflay, Voisins-le-Bretonneux.
91: Arpajon, Athis-Mons, Ballainvilliers, Bièvres, Bondoufle, Bussy-Saint-Antoine, Brétigny-sur-Orge, Breuilleville, Breux-Jouy, Brunoy, Bruyères-le-Châtel, Bures-sur-Yvette, Champlan, Chilly-Mazarin, Corbeil-Essonnes, Le Coudray-Montceaux, Courcouronnes, Crosne, Draveil, Echarcon, Egly, Epinay-sous-Sénart, Epinay-sur-Orge, Etiolles, Evry, Fleury-Mérogis, Fontenay-le-Vicomte, Gif-sur-Yvette, Gometz-le-Châtel, Grigny, Igny, Juvisy-sur-Orge, Leuville-sur-Orge, Linas, Lisses, Longjumeau, Longpont-sur-Orge, Marcoussis, Massy, Mennecey, Montgeron, Monthéry, Morangis, Morsang-sur-Orge, Morsang-sur-Seine, La Norville, Nozay, Ollainville, Ormoy, Orsay, Palaiseau, Paray-Vieille-Poste, Le Plessis-Pâté, Quincy-sous-Sénart, Ris-Orangis, Saclay, Saint-Aubin, Sainte-Geneviève-des-Bois, Saint-Germain-lès-Arpajon, Saint-Germain-lès-Corbeil, Saint-Michel-sur-Orge, Saint-Pierre-du-Perray, Saintry-sur-Seine, Saint-Yon, Saulx-les-Chartreux, Savigny-sur-Orge, Soisy-sur-Seine, Varennes-Jarcy, Vauhallan, Verrières-le-Buisson, Vigneux-sur-Seine, Villabé, Villebon-sur-Yvette, La Ville-du-Bois, Villejust, Villemousson-sur-Orge, Villiers-le-Bâcle, Villiers-sur-Orge, Viry-Châtillon, Wissous, Yerres, Les Ulis.
92: Antony, Asnières-sur-Seine, Bagneux, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Chaville, Clamart, Clichy, Colombes, Courbevoie, Fontenay-aux-Roses, Garches, La Garenne-Colombes, Gennevilliers, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Malakoff, Marnes-la-Coquette, Meudon, Montrouge, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Le Plessis-Robinson, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sceaux,

Sèvres, Suresnes, Vanves, Vaucresson, Ville-d'Avray, Villeneuve-la-Garenne.
93: Aubervilliers, Aulnay-sous-Bois, Bagnolet, Le Blanc-Mesnil, Bobigny, Bondy, Le Bourget, Clichy-sous-Bois, Coubron, La Courneuve, Drancy, Dugny, Epinay-sur-Seine, Gagny, Gournay-sur-Marne, L'Île-Saint-Denis, Les Lilas, Livry-Gargan, Montfermeil, Montreuil, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Noisy-le-Sec, Pantin, Les Pavillonssous-Bois, Pierrefitte-sur-Seine, Le Pré-Saint-Gervais, Le Raincy, Ro-mainville, Rosny-sous-Bois, Saint-Denis, Saint-Ouen, Sevran, Stains, Tremblay-en-France, Vaujours, Villemomble, Villepinte, Villetaneuse.
94: Ablon-sur-Seine, Alfortville, Arcueil, Boissy-Saint-Léger, Bonneuil-sur-Marne, Bry-sur-Marne, Cachan, Champigny-sur-Marne, Charenton-le-Pont, Chennevières-sur-Marne, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Créteil, Fontenay-sous-Bois, Fresnes, Gentilly, L'Hay-les-Roses, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Limeil-Brévannes, Maisons-Alfort, Mandres-les-Roses, Marolles-en-Brie, Nogent-sur-Marne, Noisieux, Orly, Ormesson-sur-Marne, Périgny, Le Perreux-sur-Marne, Le Plessis-Trévisé, La Queue-en-Brie, Rungis, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Santeny, Sucy-en-Brie, Thiais, Valenton, Villecresnes, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Villiers-sur-Marne, Vincennes, Vitry-sur-Seine.
95: Andilly, Argenteuil, Arnouville-lès-Gonesse, Auvers-sur-Oise, Beauchamp, Bessancourt, Bezons, Bonneuil-en-France, Bouffémont, Butry-sur-Oise, Cergy, Champagne-sur-Oise, Cormeilles-en-Parisis, Courdimanche, Deuil-la-Barre, Domont, Eaubonne, Ecouen, Enghien-les-Bains, Epiais-lès-Louvres, Eragry, Ermont, Ezanville, Franconville, Frépillon, La Frette-sur-Seine, Garges-lès-Gonesse, Gonesse, Goussainville, Gossay, Herblay, L'Isle-Adam, Jouy-le-Moutier, Margency, Mériel, Méry-sur-Oise, Montigny-lès-Cormeilles, Montigny, Montmagny, Montmorency, Nesles-la-Vallée, Neuville-sur-Oise, Osny, Parmain, Pierrelaye, Piscop, Le Plessis-Bouchard, Pontoise, Puiseux-Pontoise, Roissy-en-France, Saint-Brice-sous-Forêt, Saint-Gratien, Saint-Leu-la-Forêt, Saint-Ouen-l'Aumône, Saint-Prix, Sannois, Sarcelles, Soisy-sous-Montmorency, Taverny, Le Thillay, Valmondois, Vaudherland, Vauréal, Villiers-Adam, Villiers-le-Bel.
Agglomération de SAINT-NAZAIRE
44: Batz-sur-Mer, Le Croisic, Donges, La Baule-Escoubac, Guérande, Montoir-de-Bretagne, Pornichet, Le

Pouliguen, Saint-André-des-Eaux, Saint-Nazaire, Trignac.

Agglomération de SÈTE

34: Balaruc-les-Bains, Balaruc-Vieux, Frontignan, Gigean, Montbazin, Poussan, Sète.

Agglomération de STRASBOURG

67: Achenheim, Bischheim, Eckbolsheim, Eschau, Fegersheim, Hoenheim, Illkirch-Graffenstaden, Lampertheim, Lingolsheim, Lipsheim, Mittelhausbergen, Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Oberschaeffolsheim, Ostwald, Plobsheim, Reichstett, Schiltgheim, Souffelweyersheim, Strasbourg, Vendenheim, Wolfisheim.

Agglomération de THONON-LES-BAINS

74: Allinges, Anthy-sur-Léman, Armo, Evian-les-Bains, Excenevex, Lugrin, Margencel, Marin, Maxilly-sur-Léman, Neuvecelle, Publier, Sciez, Thonon-les-Bains.

Agglomération de TOULON

13: Ceyreste, La Ciotat.
83: Bandol, Le Beausset, Belgentier, La Cadière-d'Azur, Carqueiranne, Le Castellet, La Crau, Cuers, Evenos, La Farliède, La Garde, Hyères, Ollioules, Le Pradet, Le Revest-les-Eaux, Saint-Cyr-sur-Mer, Sanary-sur-Mer, La Seyne-sur-Mer, Six-Fours-les-Plages, Solliès-Pont, Solliès-Toucas, Solliès-Ville, Toulon, La Valette-du-Var, Saint-Mandrier-sur-Mer.

Agglomération de TOULOUSE

31: Aucamville, Aussonne, Auzeville-Tolosane, Auzielle, Balma, Beauport, Beauzelle, Belbéraud, Blagnac, Brax, Bruguières, Castanet-Tolosan, Castelnau, Castelmaurou, Cépet, Colomiers, Cornebarrieu, Cugnaux, Daux, Deyme, Eaunes, Escalquens, Fenouillet, Fonbeauzard, Frouzens, Gagnac-sur-Garonne, Gratentou, Labarthe-sur-Lèze, Labastide-Saint-Sernin, Labège, Lacroix-Falgarde, Lapeyrouse-Fossat, Launaguette, Lauzerville, Léguevin, Lespinasse, Mervilla, Mondonville, Montberon, Montrabé, Muret, Péchabou, Pechbonnieu, Pechbusch, Pibrac, Pin-Balma, Pinsaguel, Pins-Justaret, Plaisance-du-Touch, Pompertuzat, Portet-sur-Garonne, Quint-Fonsegrives, Ramonville-Saint-Agne, Roques, Roquettes, Rouffiac-Tolosan, Saint-Alban, Saint-Genès-Bellevue, Saint-Jean, Saint-Jory, Saint-Loup-Cammas, Saint-Orens-de-Gameville, Saint-Sauveur, La Salvétat-Saint-Gilles, Seilh, Seysses, Toulouse, Tournefeuille, L'Union, Vieille-Toulouse, Vigoulet-Auzil, Villate, Villeneuve-Tolosane.

Des faux baux mobilités et des locations « au lit »

SANCTION — Le 16 février 2023 dernier, la Cour d'appel de Paris a infligé une amende civile de 50 000 € à un propriétaire effectuant des locations touristiques non autorisées. C'est la sanction maximale prévue dans ce cadre par le Code de la construction et de l'habitation. **Par Frédéric Zumbiehl, juriste de l'UNPI**

On sait que, à Paris comme dans de nombreux territoires, l'exploitation d'un logement comme meublé de tourisme est assimilée à un changement d'usage pour lequel une autorisation préalable est requise (voir notre numéro de juin 2023, page 17). Au-delà de la sanction infligée, la décision du 16 février est intéressante en ce que la SCI mise en cause prétendait avoir signé des baux mobilités. Or, en principe, et même s'il s'agit de baux de courte durée, la location d'un logement via un bail mobilité ne constitue pas un changement d'usage (article L.631-7, alinéa 2 du CCH).

« La location pour les quatre lits représente pour un mois la somme de 4 235 euros, soit un montant bien supérieur au montant qui aurait été tiré d'un bail classique s'agissant d'un appartement dont la surface est de 25 mètres carrés (hors espaces communs) »

Un bail mobilité « de circonstance »

En réalité, en lisant l'arrêt du 16 février, on comprend assez vite que la Cour n'a nullement remis en cause l'exception prévue pour les baux mobilité. Tout d'abord, le propriétaire n'ayant présenté des baux mobilités que dans un second temps, les juges n'y ont vu qu'« une production de circonstance ». Ensuite, « un bail mobilité ne peut porter que sur un logement en son entier ». Or, « les baux mobilités versés aux débats par la SCI (...) font certes état de la

location d'un logement meublé; (...) cependant, les annonces produites en annexe du constat démontrent qu'il s'est agi de louer des lits dans une chambre partagée avec des espaces communs, l'activité commerciale ainsi établie ne relevant à l'évidence pas de la législation des baux mobilités ».

Après avoir relevé qu'une SCI ayant pour objet la location de biens immobiliers « ne pouvait ignorer » la réglementation applicable, « que le prix mensuel pour un lit, aux termes du constat, est de 780 euros par mois, et que la location pour les quatre lits représente pour un mois la somme de 4 235 euros, soit un montant bien supérieur au montant qui aurait été tiré d'un bail classique s'agissant d'un appartement dont la surface est de 25 mètres carrés (hors espaces communs) », la ville de Paris relevant « à très juste titre que le bien litigieux a été transformé en véritable chambre d'hôtel collective », la Cour a infligé l'amende maximale de 50 000 €. Elle a également ordonné sous astreinte le retour à l'habitation du bien litigieux (CA Paris, Pôle 1, ch. 2, 16 février 2023, n° 22/10149) ⁽¹⁾.

La décision commentée ne remet donc pas en cause la possibilité de louer un logement via un bail mobilité sans avoir à déclarer un changement d'usage. En l'espèce, il n'y avait tout simplement pas de bail mobilité. On se demande même, ce point n'étant pas traité dans la décision, sur quels motifs la SCI poursuivie prétendait avoir signé de tels baux. Ces baux, d'une durée d'un mois à dix mois, ne peuvent en effet être conclus qu'avec des personnes étant par exemple en formation professionnelle ou en stage (voir plus loin), ce motif devant être renseigné dans le bail (article 25-13 de la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation). Reste à savoir s'il faut tirer un enseignement de la décision du 16 février concernant les baux mobilité. Que veut dire la Cour lorsqu'elle indique qu'« un bail mobilité ne peut porter que sur un logement en son entier » ?



Copyright (c) 2019 Gilmanshin/Shutterstock

« Un bail mobilité ne peut porter que sur un logement en son entier »

En lisant cet attendu, on a l'impression que seul un logement entier peut être loué via un bail mobilité, mais qu'il n'est pas possible de louer avec un tel bail une pièce d'un logement. Ce serait une spécificité du bail mobilité par rapport aux baux d'habitation vides ou meublés (à usage d'habitation principale). Cependant, de notre point de vue, c'est se méprendre sur la portée de l'arrêt commenté, dont l'attendu est sans doute directement lié au contexte précis de l'affaire. En l'espèce, le propriétaire louait « des lits dans une chambre partagée ». Or, effectivement, dans le cadre d'une colocation « à baux multiples » (le propriétaire signe un bail différent avec chaque colocataire), l'article 8-1 de la loi du 6 juillet 1989 sur les baux d'habitation énonce que « la surface et le volume habitables des locaux privés doivent être au moins égaux, respectivement, à 9 mètres carrés et à 20

mètres cubes ». En évoquant des « locaux privés », l'article 8-1 paraît impliquer que chaque colocataire dispose d'une chambre pour lui seul. C'est d'ailleurs ainsi que la règle est interprétée par de nombreux portails d'information officiels. Il est donc impossible de louer une même pièce à plusieurs personnes via des baux distincts (colocation à baux multiples).

« la surface et le volume habitables des locaux privés doivent être au moins égaux, respectivement, à 9 mètres carrés et à 20 mètres cubes »

1) Quatre mois plus tôt, la Cour d'appel de Paris a également condamné un propriétaire et son locataire (qui sous-louait un logement avec l'accord du propriétaire) à l'amende maximale de 50 000 € (chacun !). La Cour avait relevé que « le nombre de lits loués dans ce logement traduit la mise en place d'une véritable « auberge » pour touristes » et « que le gain total estimé peut être fixé à 69 300 euros (...) [alors] que la location en usage d'habitation n'aurait procuré qu'un revenu de 17 820 euros, soit un gain illicite de 51 480 euros » (CA Paris, Pôle 1, ch. 2, 27 octobre 2022, n° 22/05808).



Copyright (c) 2023 Leonid Andronov/Shutterstock

Cas de recours possibles aux baux mobilités

Selon l'article 25-12 de la loi du 6 juillet 1989, « le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé au sens de l'article 25-4 à un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique prévu au II de l'article L. 120-1 du code du service national, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle ».

Derrière la formulation retenue par la Cour d'appel de Paris dans l'arrêt commenté, on ne doit donc voir à notre avis que la traditionnelle chasse aux locations « au lit »

En revanche, dès lors que chaque colocataire dispose d'un local privatif — en clair, d'une chambre — de 9 m² et 20 m³, il est possible de louer plusieurs pièces d'un même appartement via plusieurs baux, qu'il s'agisse de baux d'habitation ou de baux mobilités. Il est même concevable de louer une même pièce d'un appartement à plusieurs colocataires via un contrat unique (colocation simple), comme on peut d'ailleurs louer un studio à plusieurs personnes. Car, dès qu'il s'agit de colocation à bail unique, la notion de local privatif disparaît. La seule règle à respecter consiste dans les « normes de peuplement », auxquelles renvoie l'article 8-1 sur les colocations. Ainsi, tout logement « doit présenter une surface habitable globale au moins égale à neuf mètres carrés pour une personne seule, seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus » (article R.822-25 du Code de la construction et de l'habitation). Il est donc tout à fait possible, par exemple, de louer une pièce de son

habitation à deux personnes via un bail de colocation dès lors que la pièce louée fait 16 m².

La chasse aux locations « au lit »

Derrière la formulation retenue par la Cour d'appel de Paris dans l'arrêt commenté, on ne doit donc voir à notre avis que la traditionnelle chasse aux locations « au lit ». On retrouve notamment celle-ci dans deux décisions du 26 février 2019 impliquant un marchand de sommeil. Avant de condamner le propriétaire, la Cour d'appel de Paris avait noté — entre autres irrégularités — que « la surface d'occupation minimale par personne n'était pas respectée — en l'occurrence : 8 m² pour 2 personnes au lieu de 16 m² ». Mais, surtout, elle avait relevé que, selon le rapport du technicien de l'ARS, « chaque personne dispos[ait] en effet de son propre contrat de location, mais [pouvait] être amenée à partager sa chambre avec plusieurs personnes inconnues, ce qui s'apparente à une location au lit et non à la chambre... » (CA Paris, Pôle 4, ch. 4, 26 février 2019 n° 16/24811 et n° 16/24825). ■

IMMOBILIER D'EXCEPTION CÔTE D'AZUR PARIS-ÎLE-DE-FRANCE

| GESTION IMMOBILIÈRE

| TRANSACTION

| PROMOTION

DE LA CÔTE D'AZUR À PARIS, LA SUCCESS STORY D'OLMETA IMMOBILIER

En matière d'immobilier, il y a le prêt-à-porter, et il y a le sur-mesure. Né à quelques encablures du prestigieux Rocher monégasque, Olmeta immobilier appartient nécessairement à la seconde catégorie. En l'espace de quelques années, le groupe est devenu une véritable référence de l'immobilier de prestige.

Océane Nadalle-Olmeta est une femme d'affaires discrète. Sa réussite à la tête du Groupe Olmeta fait pourtant figure de success story. Avec un cursus immobilier spécialité droit et finances, elle a d'abord lancé une activité de location événementielle, Olmeta Loc. Créée en 2018, elle sera la première pierre du groupe.

L'entreprise propose de louer des voitures de luxe, mais aussi des jets ou des yachts pour des excursions d'affaires ou des vacances de rêve. Rapidement, le groupe se diversifie également vers la domiciliation d'entreprises avec Olmeta Dom qui permet à n'importe quelle société (ou même un particulier) de disposer d'un siège de prestige à proximité de Monaco. Co-working, assistance administrative, accompagnement personnalisé, centre d'affaires agréé pour les examens, l'offre de services s'étoffe rapidement pour répondre aux besoins des clients.

Mais il manquait encore une pierre à l'édifice: l'immobilier, indispensable auprès d'une clientèle de prestige. La jeune femme d'origine corse, passionnée par le monde immobilier, va donc compléter l'offre. Olmeta Immobilier est né.

Gestion immobilière, transaction, et promotion

En 2021, une première agence voit le jour à Roquebrune-Cap-Martin, berceau du Groupe. Une deuxième agence voit le jour dès l'année suivante, à Beausoleil, autre commune voisine de Monaco, et Nice. Avec ces trois implantations, l'enseigne propose ainsi des biens d'exception dans le Var et les Alpes Maritimes. 2023, Olmeta immobilier s'implante dans la capitale sur la célèbre avenue des champs Elysée, puis Argenteuil dans le val d'Oise. Prochaine étape en projet: Deauville.



**Océane
Nadalle-Olmeta,
présidente d'Olmeta
Immobilier**

Dans la capitale comme sur la Côte d'Azur, l'enseigne s'adresse toujours à une clientèle de prestige, avec des demeures à couper le souffle qui se vendent à plusieurs millions d'euros, mais elle a aussi diversifié son portefeuille avec des biens davantage accessibles au commun des mortels. Malgré sa jeune existence, le groupe déjà reconnu pour son expertise, séduit une clientèle internationale, notamment par le biais de gestionnaires de patrimoine qui leur confie des investissements en immobilier.

Océane Nadalle-Olmeta, présidente d'Olmeta Immobilier, détient la carte G pour la Gestion immobilière et la carte T pour réaliser des transactions immobilières. Elle possède également le titre d'experte immobilière au sein du Collège des experts immobiliers du SNPI (Syndicat national des professionnels de l'Immobilier), une des principales organisations professionnelles du secteur.

Le groupe affiche désormais l'ambition de se développer partout en France. Dans la transaction, dans la gestion mais aussi dans la promotion immobilière. Dans le cadre de son développement, Olmeta Immobilier compte actuellement un projet dans le sud de la Corse avec une première phase de +40 logements puis une seconde de +100 logements. La success story n'est pas finie, elle s'enrichit d'un nouveau chapitre.

Pompe à chaleur

Économique, écologique mais phonique !

CHOIX — Aujourd'hui, la pompe à chaleur aérothermique est l'une des solutions de chauffage privilégiées des Français. Cependant, pour éviter de vous fâcher avec vos voisins, il faut prendre en compte les nuisances sonores générées par les unités extérieures. En copropriété, certaines contraintes et règles sont en plus à respecter pour l'installation de ce type d'équipements. **Par Sylvie Lenormand**

À une époque où il faut réduire sa consommation énergétique et se chauffer d'une manière plus vertueuse, que les chaudières au fioul sont désormais interdites et que le chauffage au gaz est dans le collimateur du gouvernement, la pompe à chaleur est plébiscitée. Une pompe à chaleur permet d'obtenir jusqu'à 60 % d'économies sur la facture annuelle de chauffage car elle consomme moins d'énergie qu'elle n'en produit : pour 1 kWh d'électricité consommée, elle restitue entre 3 et 5 kWh d'énergie thermique. Cependant, l'installation d'une pompe à chaleur ne s'improvise pas. Afin d'optimiser l'effet et l'investissement d'une pompe à chaleur, l'un des principaux critères à prendre en compte, que vous soyez propriétaire d'une maison individuelle ou d'un appartement en copropriété, est d'isoler au mieux votre logement. Par ailleurs, malgré leurs nombreux atouts, les PAC ont aussi des inconvénients, dont le principal est le bruit.

Pour quels types de PAC opter ?

Les PAC aérothermiques (air-air ou air-eau) sont les plus utilisées. Les pompes à chaleur air-air captent l'air extérieur ou l'air ambiant pour le réchauffer avant de le transmettre dans la pièce. Les pompes à chaleur air-eau sont plutôt destinées à l'alimentation du chauffage central. Il existe également des PAC géothermiques qui équipent essentiellement les maisons individuelles car elles récupèrent les ressources contenues dans le sol. Côté budget, comptez à partir de 6 000 à 7 000 € pour une PAC air-air et à partir de 11 000 € pour une PAC air-eau. Sur le plan technique, les pompes à chaleur air-air et air-eau se composent d'une unité intérieure ou ventilo-convecteur à l'intérieur du logement et d'une unité extérieure avec un ventilateur chargé de récupérer l'air.



Copyright (c) 2023 Virrage Images/Shutterstock

« 65 dB... un niveau sonore difficilement supportable ! »

Limiter les nuisances sonores

C'est l'unité extérieure qui peut générer du bruit sous forme d'un bourdonnement continu. Son niveau acoustique peut même atteindre 65 dB, le bruit d'une rue passante ! Or en France, le seuil de bruit autorisé à l'extérieur est de 30 dB ⁽¹⁾. Le meilleur moyen d'éviter les litiges est d'opter pour un modèle récent de PAC qui prend mieux en compte l'émission de bruit. Les fabricants ne cessent d'améliorer les performances de leurs produits dans ce domaine et certains présentent une valeur acoustique de 32 dB maximum.



© Photo Olimpia

Il faut également noter que l'on perd 6 dB à chaque fois que l'on double la distance, alors, bien que la loi n'impose pas de distance réglementaire avec le voisinage, pour installer votre PAC, placez de préférence la ou les unités extérieures à l'opposé des propriétés adjacentes ou à une distance minimale de 20 mètres avec le terrain d'à côté.

Pour votre confort personnel

Toujours pour des raisons de nuisances sonores, afin de conserver un confort de vie optimal, il faut éviter de placer une unité extérieure sous une fenêtre jouxtant la pièce à vivre ou les chambres à coucher. Pour ne pas avoir à supporter les vibrations du ventilateur, veillez également à ce que votre PAC soit posée sur des plots anti-vibratiles, des éléments qui absorbent les vibrations et limitent la propagation des ondes sonores. Il existe désormais des caissons isolants ou des cache-PAC (ou cache clim) de plus en plus esthétiques en bois ou aluminium qui limitent le bruit et qui en plus protègent le ventilateur des poussières, saletés et feuilles mortes risquant de nuire à son bon fonctionnement.

PAC et copropriétés

Il est possible d'installer une PAC en copropriété, soit une pompe à chaleur collective faisant office de chauffage central (chauffage et Eau Chaude Sanitaire) pour tout le parc de logements, soit une PAC individuelle. Pourtant, le bruit est un désagrément qui pousse encore certaines copropriétés à interdire l'installation d'une PAC individuelle dans les logements. Quelle que soit la politique de la copropriété à cet égard, il convient dans un premier temps d'obtenir l'accord des autres copropriétaires en assemblée générale.

Bon à savoir

Si les bruits sont des sifflements ou métalliques, il s'agit probablement d'un dysfonctionnement !

« S'il s'avère que l'emplacement choisi pour installer l'unité externe provoque trop de nuisances sonores, vous pourriez être obligé de la retirer par décision de justice »



Copyright (c) 2022 NAPA/Shutterstock

© Photo Leroy Merlin

« 30 cm d'espace sont recommandés autour de l'unité extérieure pour permettre une circulation d'air adéquate »

1) Selon l'article R1336-5 du Code de la Santé Publique : « *Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité.* »

Une PAC collective pour les petites copropriétés

L'installation de l'unité extérieure d'une PAC collective nécessite d'avoir un espace approprié pour l'installer, car sa puissance et sa taille sont très importantes. Le toit ou une cour intérieure peuvent faire l'affaire mais il faut que cette unité soit accessible et discrète. En effet, en habitat collectif, un arrêté du 25 juin 2010 fixe notamment les seuils de bruit admissibles pour les installations thermiques. Par ailleurs, l'installation d'une PAC collective est plus facile à mettre en place dans les petites copropriétés

car il existe encore très peu de modèles capables d'alimenter des centaines de logements.

Au choix de chaque copropriétaire

Après avoir comparé les budgets, le choix de PAC individuelles s'avère souvent plus judicieux car l'installation est moins coûteuse et plus facile. Reste à convaincre l'assemblée générale du bien fondé de votre demande. La décision est prise à la majorité absolue (moitié des tantièmes de la copropriété + 1). Pour la pose d'une unité extérieure, vous êtes aussi soumis à une déclaration préalable de travaux auprès de votre mairie. Les demandes s'effectuent en ligne avec un formulaire CERFA 13404*07 à remplir.

Dans le cas d'une installation de multiples unités extérieures (grand appartement ou plusieurs équipements dans une même copropriété), une distance doit être respectée entre les unités pour éviter les interférences et maximiser les performances énergétiques. ■

CONDITIONS

Des aides disponibles

Les aides financières sont prévues pour inciter les particuliers à se tourner vers des systèmes de chauffage plus écologiques et dans ce sens la pompe à chaleur fait partie des équipements pouvant bénéficier de telles aides.

MaPrimeRénov' pour les PAC individuelles ou MaPrimeRénov' Copropriétés pour une PAC collective, les CEE (Certificats d'éco-

nomie d'énergie), l'Eco-PTZ, les aides des communes et des départements et la TVA réduite à 5,5 % sont les principaux avantages à obtenir. Certains sont conditionnés aux ressources ou au type d'équipement installé et tous exigent que l'installation soit réalisée par un professionnel certifié RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

A noter: Une prime CEE serait en préparation pour l'installation d'une pompe à chaleur collective, destinée à la production d'eau chaude sanitaire. À suivre...



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

Le recul du trait de côte

Une préoccupation grandissante et légitime pour les propriétaires immobiliers

ENJEU — Dans le cadre d'une commission nationale portant sur le recul du trait de côte dans les territoires littoraux, l'UNPI a été consultée par Madame Sophie Panonacle, députée de la Gironde et Madame Bérangère Couillard, secrétaire d'Etat auprès du Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires. Cette commission, prévue par la loi Climat et Résilience a pour objectif d'appréhender l'impact de ce phénomène climatique sur le parc immobilier privé.

Par Octave Hannebelle, chargé de mission – communication et affaires publiques de l'UNPI

18,6%

Selon une étude du Cerema parue en 2020, près de 18,6 % du littoral national a vu son trait de côte reculer, parfois de plusieurs mètres par an, sur des périodes de 50 à 70 ans.

Le recul du trait de côte se définit comme la progression durable de la mer sur l'espace continental. Ce phénomène d'origine naturelle se caractérise par l'érosion des sols et la hausse significative du niveau de la mer, engendrant ainsi de nombreuses problématiques pour le marché immobilier côtier. A l'heure actuelle, le recul du trait de côte, c'est près de 250 communes du littoral exposées et des milliers de propriétés qui peinent à faire face à la disparition des zones côtières. Des chiffres alarmants, des préoccupations grandissantes et légitimes pour les propriétaires immobiliers : quand le recul du trait de côte s'impose comme un enjeu d'urbanisme incontournable pour les autorités publiques et pour les propriétaires.

de la mer combinées aux activités humaines comme l'urbanisation et l'extraction excessive de sable.

En première ligne face au recul du trait de côte se trouvent les biens immobiliers situés en front de mer. Ils sont exposés à de nombreux risques majeurs tels que l'affaissement des fondations, l'instabilité des sols, la perte de terrain et la possibilité de submersion. Or, ces événements dramatiques sont particulièrement difficiles à prévenir et à anticiper pour les propriétaires immobiliers. Ces derniers sont alors fréquemment contraints de prendre des décisions hâtives pour le futur de leurs biens au risque de les voir disparaître.

D'après une étude réalisée par le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema) parue en 2020, près de 18,6 % du littoral national a vu son trait de côte reculer, parfois de plusieurs mètres par an, sur des périodes de 50 à 70 ans. Les scientifiques affirment d'ailleurs que d'ici 2 100 c'est près de 50 000 logements qui seront amenés à disparaître. L'urgence est bien réelle, il nous faut agir !

« A l'heure actuelle, le recul du trait de côte, c'est près de 250 communes du littoral exposées et des milliers de propriétés qui peinent à faire face à la disparition des zones côtières »

La vulnérabilité des biens immobiliers côtiers

Le recul du trait de côte est un sujet très préoccupant dans de nombreuses régions et départements du territoire national. Ce phénomène climatique s'explique par la somme des actions naturelles telles que l'érosion, les tempêtes et la montée du niveau

Les conséquences du recul du trait de côte

Le recul du trait de côte est un phénomène qui exerce un impact considérable sur le parc immobilier privé et notamment le secteur locatif dans les zones littorales. En raison des effets de l'érosion des sols et de la hausse significative du niveau de la mer, de nombreuses propriétés situées à proximité des côtes sont confrontées à des risques structurels, à savoir des dégradations progressives à plus ou moins long terme pouvant amener à leurs disparitions. Or, les zones littorales connaissent une réelle attractivité



Copyright (c) 2017 Takashi Images/Shutterstock

qui se caractérise par une importante demande en logements résidentiels et touristiques. Cette situation engendre des conséquences importantes tant pour les propriétaires que pour les locataires, affectant ainsi la valeur des biens immobiliers, la sécurité et la salubrité des habitations, la disponibilité de logements dans ces zones et plus largement l'économie locale des communes exposées.

Des pistes de solutions pour l'UNPI

Face à la menace du recul du trait de côte, les autorités doivent accompagner les propriétaires en instaurant des mesures efficaces sur le long terme et adaptées aux particularités territoriales. A ce titre, l'UNPI demande l'instauration de différentes mesures :

Une politique d'information, de sensibilisation et d'évaluation aux risques du recul du trait de côte. Et notamment, la création d'une cartographie nationale détaillée des communes les plus exposées à différents horizons (5 ans / 10 ans / 15 ans / 30 ans / 100 ans) ;

La définition précise d'un cadre juridique assurantiel, contractuel et urbanistique pour les propriétaires sinistrés afin de clarifier les situations de litige locatif, relogement, destruction d'un bien mais également les délais et modalités de mise en œuvre de préemption, prévus dans la loi Climat et résilience adoptée en juillet 2021 ;

La création d'un fond public d'adaptation côtier

« L'UNPI reste particulièrement attentive aux évolutions législatives concernant le recul du trait de côte et continue de faire entendre la voix des propriétaires »

visant à co-financer les travaux d'aménagement des propriétés exposées au recul du trait de côte.

Le phénomène climatique du recul du trait de côte semble peu à peu gagner du terrain, traduisant ainsi l'urgence de mettre en place des mesures efficaces sur le long terme pour les propriétaires immobiliers. Son évolution progressive et continue caractérise parfaitement l'ampleur du défi à venir pour les propriétaires comme pour le législateur. Les problématiques que soulève le recul du littoral sont bien réelles et relèvent d'un enjeu d'urbanisme incontournable tant d'un point de vue environnemental que social et économique.

Si vous aussi, vous êtes concerné par le recul du trait de côte, n'hésitez pas à vous rapprocher de la chambre locale la plus proche de chez vous. L'UNPI reste particulièrement attentive aux évolutions législatives concernant le recul du trait de côte et continue de faire entendre la voix des propriétaires. ■

50 000

C'est le nombre de logements qui seront amenés à disparaître d'ici 2100 d'après les scientifiques du Cerema.

BAIL D'HABITATION

Exceptions liées aux travaux de rénovation énergétique

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI



Copyright © 2019 MisterStock/Shutterstock

QUESTION — Je possède un logement énergivore que je souhaite louer et il me semble qu'un propriétaire peut être exempté de réaliser des travaux de rénovation énergétique si le bâtiment concerné est d'intérêt patrimonial (monument historique, site patrimonial...) ou si le coût des travaux est prohibitif. Qu'en est-il ?

Depuis le 1^{er} janvier 2023, un logement décent doit avoir une consommation d'énergie inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an. Puis, un logement décent devra être classé de A à F à compter de 2025, de A à E à compter de 2028 et de A à D à compter de 2034.

Dans sa version applicable à compter du 1^{er} janvier 2025, l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989 (sur les logements loués à titre de résidence principale) prévoit deux exceptions à la possibilité pour le juge, saisi par le locataire pour indécence du logement, d'imposer des travaux de rénovation énergétique au propriétaire :

- lorsque le copropriétaire a réalisé des travaux dans les parties privatives de son lot adaptés aux caractéristiques du bâtiment et démontre avoir vainement

demandé à une assemblée générale de copropriétaires la réalisation de travaux en parties communes nécessaires à l'atteinte d'un certain niveau de performance énergétique ;

- lorsque le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes, les critères relatifs à ces contraintes étant précisés par décret en Conseil d'Etat.

Cette seconde exception qui vous intéresse n'entrera donc en vigueur que le 1^{er} janvier 2025. Le décret détaillant les critères relatifs à ces contraintes n'est toujours pas paru et il n'est donc pas possible à l'heure actuelle de connaître avec certitude les caractéristiques de cette exception (vous ne pouvez donc pas actuellement vous prévaloir de cette exception).

Comme vous l'indiquez, l'article L.173-2 du Code de la construction et de l'habitation évoque une autre exception qui concerne les « *bâtiments pour lesquels le coût des travaux permettant de satisfaire cette obligation est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien* ».

Cette exception liée au coût ne concerne toutefois que l'échéance de 2028 visée ci-dessus et là encore un décret à venir doit déterminer les modalités d'appli-

cation de cet article. De plus, cet article nous semble d'application générale et lorsqu'on loue à usage d'habitation principale, il faut plutôt respecter la loi du 6 juillet 1989 et le décret relatif aux caractéristiques du logement décent du 30 janvier 2002. Or, aucun de ces textes ne prévoit hélas d'exception pour le cas où le coût des travaux serait faramineux (en l'état actuel, il semble donc qu'il faille exclure cette exception). Par conséquent, les exceptions liées aux contraintes architecturales ou patrimoniales et au coût ne peuvent pas pour l'instant être invoquées.

A noter : les 3 exceptions (de copropriété, architecturale et de coût) sont détaillées dans l'article « *Obligation de décence en matière de consommation énergétique: principe et exceptions* » paru dans le numéro de décembre 2021. ■

L'UNPI milite ardemment auprès des pouvoirs publics (ministres, députés, sénateurs...) sur les conséquences dramatiques des mesures actuelles et futures d'obligation de rénovation énergétique des bâtiments.

BAIL D'HABITATION

Congé pour reprise délivré par une SCI au profit d'un associé

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Une SCI peut-elle délivrer un congé pour habiter au locataire en place pour y loger un de ses associés ?

celui-ci est constitué sous la forme d'une société civile familiale constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus et que le congé bénéficie à l'un de ses associés.

En effet, selon cet article 13 :

« Les dispositions de l'article 11 et de l'article 15 [ce dernier article se rapporte aux congés] peuvent être invoquées :

- a) Lorsque le bailleur est une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, par la société au profit de l'un des associés ;
- b) Lorsque le logement est en indivision, par tout membre de l'indivision. »

Votre SCI, si elle est bien constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, pourra donc délivrer un congé pour habiter (au moins six mois avant la fin du bail en cours) si le bénéficiaire de cette reprise est un des associés.

Sous peine de nullité, vous devrez, dans le congé, justifier que vous êtes une SCI familiale constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus et indiquer que le bénéficiaire de la reprise est un des associés de la SCI.

A noter : la reprise ne peut se faire qu'au profit d'un des associés de la SCI, et non par exemple au bénéfice du descendant de l'un des associés : « l'arrêt [de cour d'appel] retient qu'il résulte des dispositions conjuguées des articles 13 et 15-I de la loi du 6 juillet 1989 que les associés d'une société civile familiale se trouvent inclus dans le terme générique de bailleur permettant la reprise du logement loué au bénéfice des descendants de l'un d'entre eux, pris en cette qualité et que le bénéfice de cette reprise ne peut être, sans dénaturation, réduit à celui des seuls associés ; Qu'en statuant ainsi, alors qu'une société civile de famille ne peut donner congé aux fins de reprise pour habiter qu'au profit de l'un de ses associés, la cour d'appel a violé les textes susvisés » (Cour de cassation, 3^e civ., 19 janvier 2005, n° 03-15922). ■



En principe, le congé pour reprise n'est pas ouvert aux bailleurs personnes morales : « la reprise pour habiter à titre personnel ou pour faire habiter sa famille n'est pas envisageable pour les bailleurs personnes morales » (Cour de cassation, 3^e civ., 7 février 1996, n° 93-20135).

Toutefois, l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que la reprise pour habiter peut également être invoquée par le bailleur personne morale, dès lors que

COPROPRIÉTÉ

Mention d'une superficie inexacte dans l'acte de vente

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Suite à l'achat d'un appartement, j'ai fait réaliser un métrage loi Carrez et il s'avère que la surface du lot est inférieure à celle figurant dans l'acte de vente. Etant donné le préjudice subi, puis-je me retourner contre le vendeur ?

Selon l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 :
« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

(...) Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47. »

L'article 4-2 du décret du 17 mars 1967 apporte la précision suivante : « Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1 ⁽¹⁾. »

Un métrage loi Carrez est donc obligatoire en cas de vente d'un lot de copropriété, sauf pour les lots d'une surface inférieure à 8 m², les caves, les garages et les emplacements de stationnement.

L'article 46 de la loi de 1965 ajoute :
« Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième

à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance. »

En cas d'erreur sur la superficie mentionnée dans l'acte de vente, vous pouvez donc tenter une action en diminution du prix si ces deux conditions sont remplies :
- cette action doit être exercée dans le délai d'un an à compter de l'acte authentique de vente ;
- l'erreur doit représenter plus de 5 % de la surface.

Selon la Cour de cassation, « la connaissance par l'acquéreur avant la vente de la superficie réelle du bien vendu ne le prive pas de son droit à la diminution du prix, qui n'est pas subordonné à la preuve d'un préjudice » (3^e civ., 5 décembre 2007, n° 06-19676).

A noter : à l'inverse, si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte de vente, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix (article 46 de la loi de 1965).

1) Cet article 4-1 fait référence à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965



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 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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

ICC | Indice du coût de la construction |

1 ^{er} T. 2023 2077	INSEE 100 au 4 ^e T 1953	LES VARIATIONS (en %)			
		Anuelles	Triennales	Sur 9 ans	
2014	2 ^e trimestre	1621	-0,98	+1,76	+27,04
	3 ^e trimestre	1627	+0,93	+0,18	+27,31
	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
23	1 ^{er} trimestre	2077*	+6,62	+17,34	+26,03

*Parution INSEE 26/06/2023

Important : la loi Pinel du 18 juin 2014 a supprimé la référence à l'ICC pour déterminer le loyer plafond au moment de la révision triennale légale ou du renouvellement du bail. Cette mesure concerne tous les baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 1^{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.

1 ^{er} T. 2023 128,68	ILC	ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans	
2020	2 ^e trimestre	115,42	+ 0,18 %	+ 4,93 %	+ 10,51 %
	3 ^e trimestre	115,70	+ 0,09 %	+ 4,44 %	+ 9,87 %
	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 %
23	1 ^{er} trimestre	128,68*	+6,69 %	+ 10,71 %	+ 18,60 %

*Parution INSEE 26/06/2023

Important : L'article 14 de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 modifié par l'article 1^{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^e 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.

1 ^{er} T. 2023 128,59	ILAT	ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans	
2020	4 ^e trimestre	115,43	+ 1,88 %	+ 5,96 %	+ 13,94 %
	1 ^{er} trimestre	115,53	+ 1,45 %	+ 5,59 %	+ 13,31 %
	2 ^e trimestre	114,33	- 0,12 %	+ 4,04 %	+ 11,28 %
	3 ^e trimestre	114,23	- 0,54 %	+ 3,51 %	+ 10,22 %
2021	4 ^e trimestre	114,06	- 1,19 %	+ 2,87 %	+ 9,04 %
	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 %
2022	4 ^e trimestre	118,97	+ 4,30 %	+ 5,00 %	+ 11,47 %
	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 %
23	4 ^e trimestre	126,66	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
	1 ^{er} trimestre	128,59*	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %

*Parution INSEE 26/06/2023

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

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

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

2 ^e T. 2023 140,59	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 %				

*Parution INSEE 13/07/2023

Important : L'article 12, II de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 modifié par l'article 2 de la loi du 7 juillet 2023 plafonne temporairement à 3,5 % la variation annuelle de l'IRL. Ce plafonnement concerne les loyers indexés sur le 3^e trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'IRL du 1^{er} trimestre 2024. Par conséquent, l'IRL de ce trimestre s'établit à 140,59 (la variation en glissement annuel de l'IRL ne pouvant excéder 3,5 %). Cette mesure vise principalement l'indexation annuelle (art. 17-1 de la loi du 6 juillet 1989) et la fixation du loyer de renouvellement (art. 17-2).

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

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

- 2,5 % dans les régions et départements d'outre-mer (dans ces collectivités, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 139,23) ;
- 2,0 % en Corse (dans cette collectivité, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 138,55).

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

IPC | Indice mensuel des prix à la consommation*

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

Indice mensuel des prix 06/2023 **116,00**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2017	100,29	100,37	101,06	101,14	101,20	101,18	100,62	101,15	101,21	101,31	101,40	101,65
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						

* 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 04/2023 = **130,5**

	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								

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} JUILLET 2023 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 29 JUIN 2023

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectif moyen pratiqué par les établissements de crédit au cours des trois mois précédents 1 ^{er} juillet 2023	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} juillet 2023
Prêts à taux variable	3,52 %	4,69 %
Prêts relais	3,78 %	5,04 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	Taux effectif moyen pratiqué par les établissements de crédit au cours des trois mois précédents 1 ^{er} juillet 2023	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} juillet 2023
• Montant ≤ à 3 000 €*	16,09 %	21,45 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	8,6 %	11,47 %
• Montant > à 6 000 €*	4,98 %	6,64 %

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

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

Par Bercy Infos, le 22 janvier 2023

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

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

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

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

COMMENT EST-IL CALCULÉ ?

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

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

À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

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

QUE RISQUE L'ORGANISME QUI PRATIQUE UN TAUX USURAIRE ?

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

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

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.

2019	4 ^e trimestre	994,3
	1 ^{er} trimestre	995,1
	2 ^e trimestre	995,2
	3 ^e trimestre	996,8
2020	4 ^e trimestre	1000,5
	1 ^{er} trimestre	1022,3
	2 ^e trimestre	1033,4
	3 ^e trimestre	1055,2
2021	4 ^e trimestre	1066,4
	1 ^{er} trimestre	1101
	2 ^e trimestre	1135,5
	3 ^e trimestre	1142,8
2022	4 ^e trimestre	1137
	1 ^{er} trimestre	1160,8

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 27 juin 2023 (J.O. du 30 juin) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 2^e semestre 2023, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas. Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels). Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule :

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

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	6,82 %
Professionnel	Particulier	6,82 %
Professionnel	Professionnel	4,22 %
Particulier	Professionnel	4,22 %

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

PLUS VALUES IMMOBILIÈRES | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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

LOI DE 1948 | LA SORTIE

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

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

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2023

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

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

Achats ventes - Immeubles de rapport

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

Tél.: 06 52 15 65 75. E-mail : contact@miep.fr.

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

Contactez-moi. M. Olivier GEORGES.

Tél.: 06 62 98 67 46.

Mail : olivier.georges@projetlocatif.fr

Ventes offres

Tours, local disponible centre-ville. Face aux Halles. Parking 3 étages. Emplacement exceptionnel rare, angle. 2 marchés par semaine dans bel immeuble XIX^{ème} siècle. Accessible à pied, transports en commun, bus, tram, proximité gare 10 minutes à pied. Superficie totale: 200 m²: accueil élévateur handicapés, 4 bureaux, local

archives. Surface vente: 110 m². Surface sous-sol: 93 m²: 2 caves voutées, local technique, sanitaires, réserves. Tous commerces ou professions libérales (exceptions: restaurants bars, nuisances). Compteurs individuels.

Mme Françoise Blanchard.

Tél.: 06 19 31 19 46.

A vendre à Neung-sur-Beuvron (41 210) en So-logne maison d'artisan, 110 m². Atelier, garage de 60 m². Commerces, pharmacie, pôle santé. DPE Vierge et cheminée. Prix: 128 000 €.

M. LARBI Rabah. Tél.: 02 54 78 81 71.

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

Mme Hortense BONNET.

Tél.: 06 95 70 75 82.

hortense.bonnet@gmail.com

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

Mme Robin. Tél.: 06 20 50 91 97.

Locations saisonnières

Sur le port d'EZE SUR MER 06360, apparte-ment de 4 pièces. 6 personnes. Prix hors saison : 2500 € par mois. Possible location de bateaux ou place au port. Disponibilité juillet/aout 2024.

M. Claude AILLEAU. Tél.: 06 07 18 20 30.

aillaclaude@orange.fr

Divers

GMAT COURTAGE, groupement d'artisans de-puis 2005, vous permet de réaliser tous vos tra-vaux de rénovation ou construction sans stress et sans dépenses inutiles (assurances décennale et civile, références, adhésion à une charte qua-lité, respect des délais). Nous intervenons sur Paris et région parisienne pour les particuliers ou entreprises. **Tél.: 06 68 02 00 06.**

E-mail : contact@gmat-courtage.fr

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

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



Passez votre annonce

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

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

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

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

NOS DOMAINES D'INTERVENTION



HABITATION

Propriétaire occupant et bailleur
Maison & Appartement



IMMEUBLE – 1€ le m²

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

Taux
préférentiel
2.60%



Scan me

GARANTIE LOYERS IMPAYES

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



PROTECTION JURIDIQUE **35€**

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



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

VOS INTERLOCUTEURS

Tél: 03.25.82.66.66

Marie-José ROBERT
mjrobert@agence.generali.fr

Denis LAPÔTRE
dlapotre@agence.generali.fr

Audrey LAPÔTRE
alapotre@agence.generali.fr

Laurine Noirot
laurine.noirot@agence.generali.fr

Boostez

hellio

la performance

énergétique

de vos logements

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

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



habitatcollectif@hellio.com
copropriete.hellio.com

