

INVESTIR

Bordeaux, la solidité d'un
marché ancré dans la pierre

HABITAT

Sécuriser sa porte d'entrée
pour éviter d'être cambriolé!

LOCATION

L'encadrement des loyers applicable
dans 24 communes du Pays basque

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

et vous

Numéro 590 | Décembre 2024 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728



NOTRE DOSSIER

COPROPRIÉTÉ DES ÉVOLUTIONS À TOUS LES ÉTAGES



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers

Informer
Conseiller
Défendre

www.unpi.org

100 ASSOCIATIONS LOCALES



@UNPI



@UNPI_FR



@UNPI



@UNPI

LA REVUE DE L'UNPI
35 millions de
propriétaires

11, quai Anatole France - 75007 Paris
Tél. 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17
35millionsdeproprietaires@unpi.fr



Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI

C'est un mois de décembre bien spécial que nous allons traverser. Si les fêtes de Noël apportent leur chapelet de joies et de bonheurs partagés, la situation sociale et économique de la France n'invite pas à la quiétude. Le chômage repart car des usines ferment! En baisse de popularité, l'exécutif flotte et s'enlise, rejoint par un Parlement éparpillé avec des alliances improbables! Sur le plan social, les cheminots rejoignent les agriculteurs et les collectivités sont vent debout contre le pouvoir central. L'examen du projet de loi de finances ne fait pas l'unanimité, les nouvelles recettes inquiètent et les économies sont contestées... La censure menace et la perspective d'avoir, comme cadeau de fin d'année, un pays sans gouvernement et sans budget se profile. La révolution est-elle en marche ?

À cette colère unanime se joignent les propriétaires. Tout en étant plein d'empathie pour eux, le gouvernement propose un projet de loi de finances 2025 qui révèle que les propriétaires constituent désormais la variable d'ajustement des finances de l'État. En quête de nouvelles recettes, le gouvernement a mis en place plusieurs mesures qui pourraient profondément modifier le paysage de l'investissement locatif et de l'accession à la propriété. Entre l'élargissement du prêt à taux zéro, le durcissement de la fiscalité locative et la remise en question de certains dispositifs d'aide, tous les profils d'acquéreurs potentiels sont dans l'expectative.

« Vous vous fiez à l'ordre actuel de la société sans songer que cet ordre est sujet à des révolutions inévitables [...] Nous approchons de l'état de crise et du siècle des révolutions »

Aujourd'hui, qu'il s'agisse de propriétaires occupants, d'investisseurs, de petits propriétaires ou plus dimensionnés, qu'ils soient jeunes ou âgés, qu'ils interviennent sur tous les segments, de l'habitation au commerce, dans le nu ou le meublé et sur tout le territoire national, des villes aux zones rurales, tous sont en colère et finissent souvent par arbitrer leur patrimoine sous l'effet des contraintes. L'inventaire des entraves qu'ils subissent est impressionnant : encadrement des loyers, permis de louer, rénovation énergétique, déséquilibre des droits et obligations entre propriétaires et locataires, explosion des taxes foncières, fiscalité décourageante et discriminatoire (dont l'IFI qui stigmatise à tort la fortune sur l'immobilier) ... Sur le plan réglementaire c'est intenable, sur le plan financier c'est paupérisant, sur le plan fiscal c'est confiscatoire! Une politique du logement sur du long terme n'est pas possible dans de telles conditions pour les acteurs du privé qui finissent par financiariser leur patrimoine (bourse, assurance vie...). Alors que l'immobilier a toujours été l'actif privilégié des Français, l'accès à la propriété est devenu trop contraignant, voire quasi impossible pour les plus jeunes qui en sont exclus. La conséquence apparaît dans la pyramide des âges des propriétaires occupants et bailleurs, sachant que l'âge moyen (environ 60 ans) n'est pas en faveur du dynamisme nécessaire à une relance du marché.

Pourtant, la propriété a une fonction sociale et les propriétaires ont conscience de jouer un rôle sociétal essentiel. Mais il faut qu'ils soient reconnus comme des agents économiques aux vertus sociales et environnementales... En d'autres termes, de vrais citoyens! C'est pourquoi, l'UNPI réclame un statut du bailleur privé qui serait un dispositif universel et qui concernerait aussi bien le neuf que l'existant. Il pourrait se substituer de manière pérenne aux lois de défiscalisation qui étaient trop axées sur des avantages fiscaux avec des montages qui favorisaient des reventes programmées dont la vertu citoyenne n'est pas exemplaire! Un bon statut doit faire de bons propriétaires qui s'inscrivent dans la durée pour le bénéfice de la société. Et puis, certains propriétaires dimensionnés qui représentent des foncières intermédiaires sont même devenus des entrepreneurs qui pourraient au travers d'un statut spécifique (à l'instar des LMP) renforcer leur professionnalisation afin de répondre plus significativement aux besoins territoriaux (densification ciblée dans les centres-villes, surélévation d'immeuble collectif, exploitation de dents creuses...). Entre investisseurs et opérateurs, ces acteurs des territoires sont notamment la réponse aux petites opérations de densification que les grands groupes délaissent ainsi qu'à la rénovation énergétique des petits immeubles collectifs qu'ils maîtrisent...

Le statut du bailleur privé était une des recommandations du groupe de travail « réconcilier la France avec la production de logements nouveaux » dans le cadre du Conseil national de refondation (CNR) dédié au logement du premier semestre 2023. Ce statut pourrait être la surprise de 2025. Lors du congrès des maires, le 20 novembre dernier, la ministre du Logement, Valérie Létard, a évoqué pour la première fois officiellement l'idée d'un changement fiscal pour certains bailleurs.

N'en déplaise à ROUSSEAU! Et si c'était vrai! Ce serait une vraie révolution!

Sommaire

L'UNPI en action

6 | Actualités

Le classement comme « meublé de tourisme » ne vaut pas autorisation de louer pour de courtes durées • Pas d'« engrillagement » des espaces naturels... • La data pour estimer la valeur d'un bien immobilier • Le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel • À quelques jours de l'indépendance des logements « G » • Un décret d'application sur les sanctions infligées en matière de « permis de louer »

10 | En bref

L'engagement constant de l'UNPI en faveur des propriétaires • Propriétaires privés : acteurs clés d'un équilibre locatif à préserver

12 | Médias

Formation des propriétaires et copropriétaires à la mobilité électrique : en savoir plus avec Antoine Herteman, Président AVERE France

Le dossier de l'UNPI

14 | Copropriété : des évolutions à tous les étages

L'UNPI et vous

26 | Investir

Bordeaux, la solidité d'un marché ancré dans la pierre

32 | Habitat

Sécuriser sa porte d'entrée pour éviter d'être cambriolé !

36 | Location

L'encadrement des loyers applicable dans 24 communes du Pays basque

38 | Position

La victoire de l'UNPI dans sa lutte judiciaire contre l'encadrement des loyers

40 | Rencontre

La restauration d'un monument historique

42 | Questions réponses

Rattrapage d'indexations non pratiquées • Remboursement de trop-perçus de loyer en cas de non-respect du dispositif d'encadrement des loyers • Congé du locataire avant l'échéance d'un bail à durée réduite • Vente d'une maison louée • Loyers pour les logements régis par la loi de 1948

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | Petites annonces

LA REVUE DE L'UNPI
35 millions de propriétaires

11, quai Anatole France - 75007 Paris
Tél. 01 44 11 32 52
Fax 01 45 56 03 17
35millionsdeproprietaires@unpi.fr

Gérant de la presse
Alexis Thomasson

Directeur de la publication
Sylvain Grataloup

Directeur de la rédaction
Jérôme Gruget

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

Ont collaboré à ce numéro
Frédéric Zumbiehl, Christophe Demay, Léa Lacour, Olivier Pontnau, Nicolas Forest, Benjamin Naudin, Sylvie Lenormand, Laurent Caillaud et Arnaud Couvelard

Secrétariat de rédaction
Lola Moulis
lola@takeoffmedias.com

Service publicité
Sarah Honigbaum
sarah@takeoffmedias.com

Abonnements
01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52
35millionsdeproprietaires@unpi.fr

Éditeur
La Presse immobilière
SARL au capital de 1524,49 €
RCS B 304 455 009
Durée : 75 ans à compter du 1^{er} janvier 1951

Siège social
11 quai Anatole France 75007 Paris

Associés
UNPI à 90 %

Iconographie
iStock - Unsplash

Maquettiste
Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

Impression
STF Imprimerie
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 €

Cette édition comprend
pour les abonnés :
un encart jeté First Voyages France



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 35 millions de Propriétaires.

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

35 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
35millionsdeproprietaires@unpi.fr

LOCATION

Le classement comme « meublé de tourisme » ne vaut pas autorisation de louer pour de courtes durées

Par Frédéric Zumbiehl

A lors qu'un propriétaire était assigné par une commune pour location d'un meublé de tourisme non autorisée, une cour d'appel a accueilli l'argumentation du défendeur selon laquelle le classement du logement en cause comme « meublé de tourisme » valait autorisation. Fort logiquement, la Cour de cassation censure l'arrêt de la cour d'appel pour erreur de droit : « *une décision de classement en meublé de tourisme ne peut se substituer à l'autorisation de changement d'usage prévue à l'article L. 631-7 du Code de la construction et de l'habitation* » (Cass. 3^e civ., 27 juin 2024, n° 23-13.131). L'attribution du label « meublé de tourisme » et l'autorisation de changement d'usage relèvent en effet de deux législations distinctes. La première est délivrée par un organisme agréé au vu du respect de normes de confort. Elle peut donner lieu à un avantage fiscal. La seconde est accordée par une collectivité encadrant les changements d'usage dans le but de maintenir le nombre de logements offerts à la location à l'année sur son territoire. ■



© Photo Wlodek Karpowich

LÉGISLATION

Pas d'« engrillagement » des espaces naturels...

Par Frédéric Zumbiehl

Le Conseil constitutionnel s'est vu transmettre une question prioritaire de constitutionnalité à propos de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Cette loi entend notamment mettre fin à une pratique, connue par exemple en Sologne, consistant à clôturer des forêts privées pour faciliter la capture de gibier. Ainsi, sauf exceptions, dans les espaces naturels et forestiers, les clôtures de moins de trente ans doivent être aménagées selon des règles strictes pour permettre le passage des animaux. Entre autres griefs, plusieurs fédérations reprochaient à ces dispositions d'être contraires au droit de propriété. Le Conseil constitutionnel valide pourtant le texte.

Certes, le droit de propriété implique « *le droit pour le propriétaire de clore son bien foncier* ». Cependant, en cherchant à « *permettre*

la libre circulation des animaux sauvages dans les milieux naturels afin de prévenir les risques sanitaires liés au cloisonnement des populations animales, de remédier à la fragmentation de leurs habitats et de préserver la biodiversité », la loi poursuit « *l'objectif de valeur constitutionnelle de protection de l'environnement* ». Par ailleurs, en encadrant les clôtures, « *le législateur a cherché à faciliter l'intervention des services de lutte contre l'incendie* » et « *souhaité éviter une dégradation des paysages* », « *objectifs d'intérêt général* ». Étant donné que la loi en cause n'interdit pas de clôturer des propriétés privées mais seulement d'aménager ces clôtures, et qu'elle comporte des exceptions, « *le législateur a assuré une conciliation qui n'est pas manifestement déséquilibrée entre les objectifs précités et le droit de propriété* » (décision n° 2024-1109 QPC du 18 octobre 2024). ■

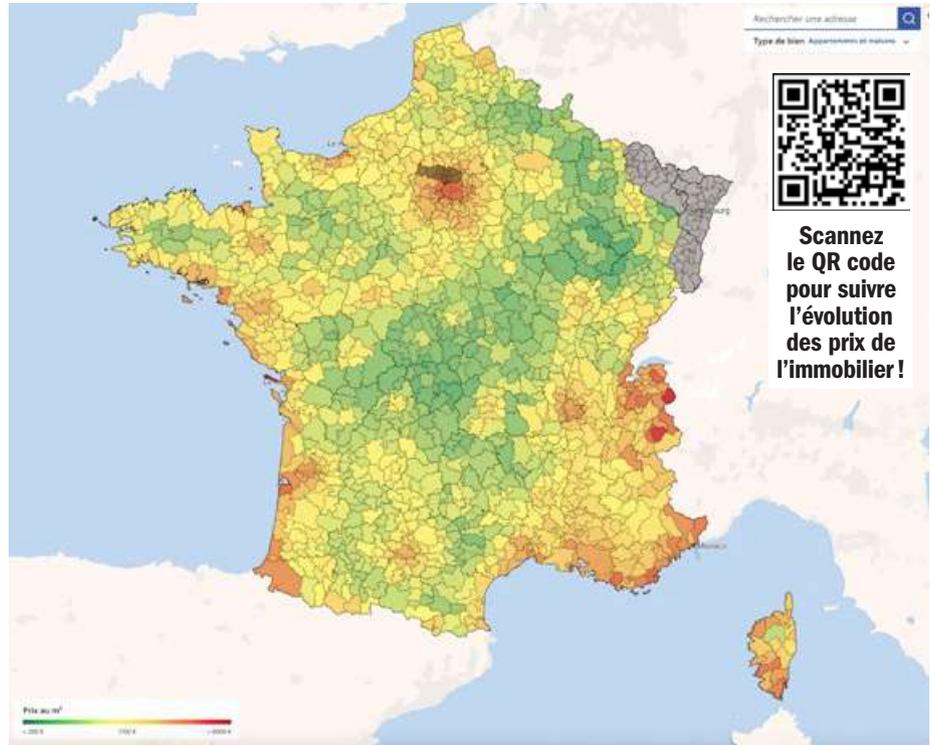
SERVICE

La data pour estimer la valeur d'un bien immobilier

Par Christophe Demay

À combien je peux estimer précisément ma maison? Comment se porte le marché immobilier de ma commune? L'estimation immobilière reste un exercice délicat. Mais pour se faire une idée, l'État propose un service baptisé « Demande de valeurs foncières » (DVF). Bien entendu, la Direction générale des finances publiques (DGFiP) ne fournit pas d'estimation de la valeur vénale, ce n'est pas son rôle. Mais elle permet à quiconque d'estimer un bien à partir des transactions immobilières enregistrées au cours des cinq dernières années sur le territoire métropolitain et dans les DROM⁽¹⁾. Toute vente immobilière est ainsi compilée par la DGFiP et vient alimenter une gigantesque base de données mise à jour deux fois par an. Mi-novembre, le service DVF recensait ainsi plus de 4,6 millions de ventes.

Combien mon voisin a-t-il vendu sa maison? Quel est le prix du mètre carré dans le quartier? Rien de plus facile à connaître. À l'aide d'une carte interactive, quiconque peut zoomer sur une parcelle cadastrale pour connaître la date de la transaction, la surface du terrain, la superficie du logement et, bien sûr, le montant de la vente. Cette data est d'autant plus précieuse qu'elle est totalement fiable. Toutes les données mises en ligne par la DGFiP sont en effet directement issues des actes notariés et des informations cadastrales. Un propriétaire peut se montrer réticent à voir de telles données rendues publiques, mais il ne peut s'y opposer. C'est la loi⁽²⁾.



À travers ce service, le législateur a souhaité améliorer la transparence des marchés immobiliers et fonciers. Les propriétaires conservent toutefois un droit d'accès et de rectification pour les données qui les concernent.

- 1) Les départements et régions d'outre-mer, à l'exception de l'Alsace, de la Moselle et de Mayotte.
- 2) Loi du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance.

Votre opinion compte!

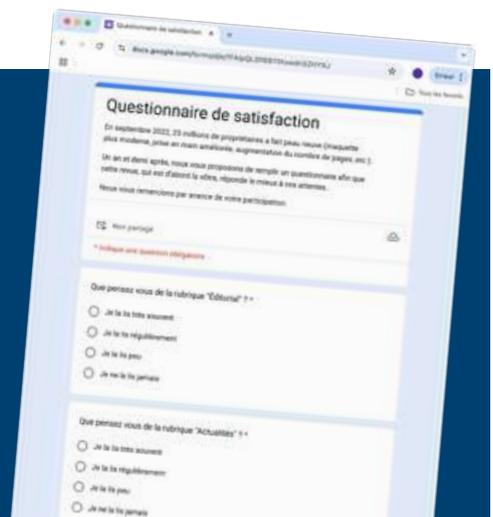
Pour que cette revue, qui est avant tout la vôtre, réponde pleinement à vos attentes, prenez un bref instant pour partager votre avis en remplissant notre questionnaire de satisfaction

Nous vous remercions par avance pour votre participation

Scannez le QR code!



<https://forms.gle/3AGeW3UFQBdaUJ169>



RÉFORME

Le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel

Par Léa Lacour, avocat, cabinet Lacour avocats à Nice, le 7 novembre 2024



Copyright (c) 2017 Freedomz/Shutterstock

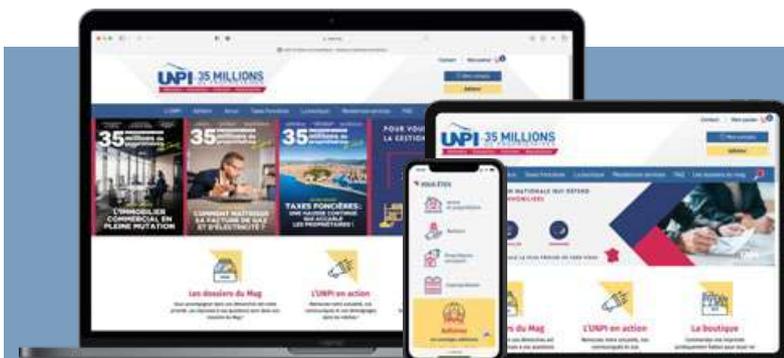
fiscal obtenu durant la période de location serait partiellement compensé par une imposition plus élevée au moment de la cession du bien. Les amortissements qui correspondent toutefois à des dépenses d'amélioration, de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration ne seraient toutefois pas impliqués. Cette mesure vise à harmoniser la fiscalité des LMNP avec celle d'autres types d'investissements, comme les locations meublées professionnelles ou via des sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés. Elle est également perçue comme un moyen de limiter les tensions sur le marché locatif en réduisant l'attractivité d'un régime jugé avantageux. Les abattements pour durée de détention applicables en cas de cession resteront applicables, ce qui pourrait réduire l'impact de la réforme pour les investisseurs sur le long terme. Il est important de noter que le projet de loi de finances n'est pas encore défini-

La réforme du statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) dans le projet de loi de finances (PLF) 2025 introduit une modification majeure : la réintégration des amortissements pratiqués dans le calcul de la plus-value lors de la revente. Actuellement, les loueurs soumis au régime réel peuvent déduire les amortissements de leur base imposable sur les revenus locatifs de source meublée, sans affecter le montant de la plus-value à la revente. Ce mécanisme permet une fiscalité allégée sur les revenus locatifs et un impact réduit sur la plus-value, un avantage du régime réel LMNP. Avec la réforme, les amortissements déduits durant les périodes de location diminueraient le prix d'acquisition retenu pour le calcul de la plus-value, augmentant ainsi la base imposable et donc l'impôt dû lors de la vente. En somme, l'avantage

tivement adopté et pourrait subir des changements, ce régime avantageux étant dans le viseur de l'État depuis plusieurs années. Notons que la suppression de cet avantage fiscal découle de l'objectif d'amélioration des comptes publics par rehaussement des recettes fiscales.

Pour les investisseurs immobiliers, cette réforme pourrait affecter la rentabilité des projets LMNP, notamment pour ceux qui envisagent une revente à moyen terme. Suivre les évolutions législatives reste donc essentiel pour anticiper l'impact potentiel sur leur gestion patrimoniale.

En conclusion, la réforme du PLF 2025 introduirait une nouvelle approche pour la fiscalité des LMNP, rendant ce statut potentiellement moins attractif dans les années à venir. ■



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

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

À quelques jours de l'indécence des logements « G »...

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

Les logements dont la consommation énergétique est supérieure à 450 kWh d'énergie finale par mètre carré par an (par commodité on parle de logements « G+ ») sont déjà indécents depuis le 1^{er} janvier 2023 (uniquement baux signés, renouvelés ou reconduits tacitement depuis cette date). Nous sommes désormais à quelques jours seulement de la deuxième échéance prévue en matière de performance énergétique. En effet, les logements classés G – cette fois selon un DPE réalisé après le 1^{er} juillet 2021 et mêlant à la fois une mesure de la consommation en énergie primaire et une mesure de l'émission de gaz à effet de serre – seront indécents à compter du 1^{er} janvier 2025.

Pourtant, un flou gigantesque entoure le champ d'application précis de cette échéance ou les exceptions mobilisables. Ce 8 novembre, le Gouvernement a donc engagé la procédure accélérée sur une proposition de loi déposée la veille et visant à « *prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique et à sécuriser leur application en copropriété* ».

Ce texte comporte plusieurs bonnes choses. Tout d'abord, il entend préciser que seuls sont concernés les baux signés, renouvelés ou tacitement reconduits après le 1^{er} janvier 2025. Cette précision est bienvenue puisque, à l'heure actuelle et à la différence de ce qui était prévu pour l'échéance de 2023, les textes relatifs à l'échéance de 2025 n'excluent pas les baux en cours. Il entend également mettre les propriétaires à l'abri de toute contestation lorsque c'est le locataire lui-même qui s'oppose aux travaux de rénovation énergétique. Mais hélas, concernant les exceptions à l'obligation d'atteindre la classe G, le texte sème plus de confusion qu'il n'en retire. Notamment, il semble remplacer ce qu'on appelle l'exception de copropriété (immunité du propriétaire en présence du refus de l'assemblée générale de voter les seuls travaux en parties communes qui lui permettraient d'atteindre la classe requise) ou l'exception pour contraintes architecturales par une nouvelle exception globale pour « *raisons techniques* » ou refus d'urbanisme. Si on s'en tient aux critères de cette dernière exception, il n'y aurait plus



Copyright (c) 2024 Antonin Albert/Shutterstock

d'exception de copropriété (le refus de l'assemblée générale de voter des travaux n'est pas un refus d'urbanisme).

Compte-tenu de la mauvaise rédaction générale du texte, on peut penser que les auteurs de la proposition se sont simplement emmêlés les pincesaux. Quoi qu'il en soit, ce 19 novembre, l'UNPI a été auditionnée par la Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale et a pu faire valoir ses arguments. Il est cependant impossible, à l'heure où nous écrivons, de prédire à quoi ressemblera le texte final de la proposition et donc le régime précis de l'échéance du 1^{er} janvier 2025. Compte tenu des délais, il serait peut-être plus simple de décider, enfin, un report. Le Premier ministre n'a-t-il pas lui-même déclaré que « *le diagnostic de performance énergétique sera simplifié et son calendrier adapté* ⁽¹⁾ » ? ■

1) Déclaration de politique générale de M. Michel Barnier, Premier ministre, 1^{er} octobre 2024.

RÉVISION

Un décret d'application sur les sanctions infligées en matière de « permis de louer »

Par Frédéric Zumbiehl

Nous avons abordé dans ces colonnes les modifications apportées au régime des « *permis de louer* » par la loi du 9 avril 2024 sur la rénovation de l'habitation dégradé (voir notre numéro de juin, page 28). Le décret n° 2024-970 du 30 octobre 2024 tire les conséquences de cette réforme en mettant à jour la partie réglementaire du Code de la construction et de l'habitation. Ce n'est donc désormais plus le préfet qui peut infliger des sanctions aux propriétaires louant sans autorisation ou déclaration préalable,

mais le président de l'intercommunalité (lorsque le permis de louer a été instauré par l'intercommunalité) ou le maire (lorsque le permis de louer a été instauré par la commune ou lorsque, bien qu'instauré par l'intercommunalité, la commune a reçu une délégation pour sa mise en œuvre). De même, ce n'est plus l'Anah qui perçoit les amendes infligées mais la collectivité ayant instauré le permis de louer (même, lorsqu'il s'agit de l'intercommunalité, quand celle-ci en a délégué la mise en œuvre aux communes membres). ■

SALON DE LA COPROPRIÉTÉ

L'engagement constant de l'UNPI en faveur des propriétaires

Les 6 et 7 novembre derniers, L'UNPI était présente lors de l'édition 2024 du Salon de la Copropriété et de l'Habitat. Plusieurs Administrateurs et Présidents de Chambres ont accueilli les visiteurs sur le stand de la Fédération, répondant à leurs interrogations et partageant leurs expertises.

Une visite ministérielle sur le stand de l'UNPI

Valérie Létard, Ministre du Logement, a honoré de sa présence le stand de l'UNPI. Sylvain Grataloup, Président de l'UNPI, a saisi cette opportunité pour échanger avec la Ministre sur l'importance capitale des propriétaires privés dans la politique du logement en France.

Conférence : « Une copropriété rénovée, une copropriété valorisée »

Dans le cadre du Salon, l'UNPI a organisé une conférence animée par Anne-Sandrine di Girolamo, sur l'enjeu de la rénovation des copropriétés. Alexis Lagarde, Vice-Président de l'UNPI, et Laure-Reine Gapp, Directrice de Bail Rénov', y ont souligné la nécessité de rénover les logements pour mieux les valoriser.

Intervention lors de la conférence de l'Avere-France

Sylvain Grataloup a également participé à une conférence organisée par l'Avere-France sur le thème : « La recharge en copropriété : un enjeu imminent pour lequel copropriétaires et syndicats doivent se préparer ». Cet échange, réunissant plusieurs professionnels, a permis de mettre en lumière les défis et opportunités liés à l'électrification des copropriétés. Ces deux jours ont illustré l'engagement constant de l'UNPI en faveur des propriétaires, au cœur des débats sur l'habitat et la copropriété. ■



Sylvain Grataloup, Président de l'UNPI et Valérie Létard, Ministre du Logement.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Propriétaires privés : acteurs clés d'un équilibre locatif à préserver

Le 23 octobre dernier, l'UNPI 81 d'Albi a tenu son Assemblée générale sous la présidence de Maître Jacques Maignial. Aux côtés de son Conseil d'administration, il a dressé un bilan des actions menées par la Chambre. Il a également invité les représentants locaux d'Habitat et Humanisme qui ont pu présenter les initiatives de leur association.

Sylvain Grataloup, Président national de l'UNPI, a profité de cette occasion pour rappeler les défis auxquels sont confrontés les propriétaires privés dans le contexte actuel. Face à une accumulation croissante de réglementations et de charges fiscales, il a réaffirmé que la propriété immobilière demeure une valeur essentielle pour garantir la stabilité de notre société.

Être propriétaire, c'est bien plus que détenir un bien. C'est contribuer activement au tissu social, que ce soit en occupant son logement ou en offrant un toit à des locataires. Aujourd'hui, le parc privé joue un rôle primordial en logeant 25 % des locataires, contre 18 % pour le parc social. Il est donc indispensable de reconnaître et de



Jacques Maignial, Président de l'UNPI 81 Albi, Sylvain Grataloup, Président de l'UNPI.

valoriser l'apport des propriétaires privés, acteurs indispensables d'un équilibre locatif diversifié et sain. ■

ENQUÊTE

Profil type du propriétaire immobilier

L'image des propriétaires immobiliers privés est terriblement dégradée, tant auprès des parlementaires que du pouvoir exécutif, sans oublier les organismes publics ou associations de défense diverses. L'image renvoyée est le plus souvent une image de nanti, de privilégiés, de rentier voire même d'une manière caricaturale de marchands de sommeil.

Afin de faire tomber les idées reçues, il est impératif de disposer de données statistiques importantes alimentées par des données concrètes.

C'est pourquoi l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers lance une grande enquête nationale totalement anonyme afin de mieux connaître ses adhérents mais également toute personne possédant un ou plusieurs biens.

**PARTICIPEZ
À CETTE
ENQUÊTE
NATIONALE
EN SCANNANT
CE QR-CODE !**



19 NOVEMBRE 2024

Formation des propriétaires et copropriétaires à la mobilité électrique : en savoir plus avec Antoine Herteman, Président AVERE France



- **Invité : Antoine Herteman**, Président de l'AVERE France
- **Journaliste : Anne-Sandrine Di Girolamo**, journaliste Les Ondes de l'Immo

En direct du Salon de la Copropriété sur lequel l'UNPI était présente, nous avons pu interroger au micro Antoine Herteman, Président de l'AVERE France. L'occasion de découvrir comment les propriétaires et copropriétaires peuvent accéder au programme Advenir Formations, le programme d'information pour accélérer le passage à la mobilité électrique en France, y compris via des aides et des subventions.

« L'AVERE existe depuis 1978. C'est l'association qui regroupe tous les professionnels acteurs de l'électromobilité. Son originalité ? Nous avons à peu près 270 adhérents et nous balayons l'ensemble de l'écosystème des constructeurs de mobilité : constructeurs de véhicules, de camions, de bus, de tous les énergéticiens de l'autre côté de la chaîne, donc de Total à EDF en passant par Engie. Et puis au milieu, nous avons les collectivités, les sociétés de services, les équipementiers pour la recharge ou les équipementiers pour l'hydrogène. Notre but, c'est de faciliter l'accès et le développement de l'électromobilité. Pourquoi l'électromobilité après tout ? Pour faciliter. Nous avons un rôle classique qui est finalement de regrouper et d'être une référence. Par exemple, combien y a-t-il de points de recharges publiques en France ? Nous avons un baromètre commun avec le ministère, cosigné par nous deux et il nous permet de dire qu'il y en a exactement 150 000, et ainsi de suite. Nous avons aussi des documents référence sur le bus électrique ou la recharge en copropriété. Ces documents ne sont pas faits que par nous. C'est vraiment le but de l'AVERE, c'est d'avoir des positions et des documents qui font contribuer l'ensemble de l'écosystème. Le deuxième rôle de l'AVERE est de gérer un programme qui s'appelle advenir, qui est un programme certificat d'économie d'énergie (CEE) qui vise à verser des subventions et à faire une formation. »

Antoine Herteman, Président Avere France

Advenir Formations, le programme d'information pour accélérer le passage à la mobilité électrique en France

Piloté par l'Avere-France, Advenir Formations est le programme national de sensibilisation et de formation à la mobilité électrique à destination des particuliers, des élus et acteurs locaux, ainsi que des professionnels de l'immobilier.

Dans le cadre de sa reconduction (arrêté du 10 décembre 2021), le programme Advenir Formations s'est fixé comme nouvel objectif l'accompagnement et l'installation d'environ 65 000 nouveaux points de charge et la poursuite du programme national de formation et de sensibilisation à la mobilité électrique : Advenir Formations. Le volet formation du Programme souhaite contribuer à accélérer le passage vers la mobilité électrique en France en répondant au déficit d'informations fiables auquel se heurtent les acteurs de cette transition. Advenir Plus Formations envisage de toucher plus de 100 000 personnes entre 2024 et fin 2025 au travers de plus de 2 000 événements à destination de ses cibles. Conformément au programme, l'Avere-France souhaite s'appuyer sur un réseau de structures régionales pour le démarchage de participants, l'organisation opérationnelle d'événements de formation et de sensibilisation et le montage des partenariats régionaux qui permettront la bonne tenue de ces événements. ■

Flashez ce QR code afin d'accéder au podcast de l'émission **#13**



« Ouvrez l'application Appareil photo de votre téléphone. Dirigez l'appareil photo vers le QR code. Appuyez sur la bannière qui s'affiche sur votre téléphone pour accéder au podcast. Vous pouvez également télécharger gratuitement une application depuis le Play store ou l'Apple store qui vous permettra de scanner le QR code. »

Rénovation des chaudières individuelles en copropriété, pour des économies sur la facture et un confort retrouvé !

GRDF a accompagné la copropriété APHELIE à Annemasse (74) pour la rénovation de ses 60 chaudières individuelles dans un temps court. À la clé, un projet réussi source d'économies pour les copropriétaires et un patrimoine immobilier valorisé.

Un projet collectif pour des chaudières individuelles



« Le remplacement collectif des chaudières individuelles à gaz a commencé à se poser après 16 ans de fonctionnement. **La décision en AG a été prise d'installer des chaudières à condensation**, gage d'économies immédiates pour les occupants ».

Aline Dubuis - Responsable Copropriété Alpes - GRDF

Une solution innovante



« Le passage à la condensation nécessite une adaptation des conduits d'évacuation des fumées. En ce qui concerne l'évacuation des produits de combustion, la **solution du multi tubage**, simple à mettre en œuvre a été proposée ».

Héloïse Poss - Responsable efficacité énergétique - CEGIBAT

Rapidité et simplicité de l'installation

Un mois aura suffi pour l'installation d'une soixantaine de chaudières grâce à une bonne coordination entre le plombier chauffagiste, le fabricant de chaudières et le fabricant de conduits de fumée.



« La solution de tubage choisie est garantie 30 ans et a permis d'individualiser le conduit collectif afin que chaque copropriétaire soit indépendant sur la maintenance. C'est économique et rapide à mettre en place ».

Bruno Marion - Dirigeant - GREGGIO SAS

Fiabilité et économies d'énergie pour les copropriétaires

« Les chaudières ne tombent plus en panne tous les 15 jours. Quant aux économies d'énergie, on peut augurer un gain de 20% à 30%, ce qui satisfait totalement les copropriétaires ».

Jean-Louis Touvier - Membre du conseil syndical



Rénovation d'un conduit 3CE en flexible PVDF (système Techna-3CE, Source TEN)

LES CLÉS DE LA RÉUSSITE DU PROJET

1. Une co-construction entre le conseil syndical, le syndic, le bureau d'études et l'installateur
2. Une solution technique multi tubage économique et rapide à mettre en place
3. Un vote en AG à la majorité de l'article 24

Pour plus d'informations sur nos solutions énergétiques, rendez-vous sur copro.grdf.fr ou contactez nos experts au :

09 69 36 35 34

Du lundi au vendredi,
de 8h30 à 12h30 et 13h30 à 17h
N° Cristal, appel non surtaxé

GRDF vous accompagne. Acteur de la décarbonation en France, GRDF vous informe des moyens permettant de réduire votre empreinte carbone, pour consommer moins, mieux et plus vert, quels que soient vos usages du gaz.



L'énergie est notre avenir, économisons-la !

Quel que soit votre fournisseur.

Copropriété Des évolutions à tous les étages

ÉVOLUTION — La copropriété vit une époque de profondes mutations. Du sous-sol avec la création de souplex aux chambres de bonnes situées sous les toits, en passant par le local vélos, l'immeuble doit souvent se rénover mais aussi s'adapter à de nouveaux usages. **Par Christophe Demay**

Qui aurait imaginé il y a 30 ans vivre en sous-sol ? Qui pouvait prédire l'essor du Airbnb ? Ou que le vélo viendrait à supplanter la voiture dans les grandes métropoles ? Autant de nouveaux usages auxquels l'immeuble doit aujourd'hui répondre. La tâche n'est pas simple. Car les quelques 900 000 copropriétés de France et de Navarre ⁽¹⁾ sont souvent anciennes et n'ont pas été pensées pour être évolutives. Plus de la moitié des logements en copropriété se trouvent dans des immeubles construits avant 1974. La tâche est d'autant plus ardue que la copropriété demeure, par essence, une communauté d'intérêts parfois (souvent ?) divergents. Le législateur s'est emparé du sujet. Par exemple, depuis le 30 décembre 2022, lorsque la copropriété souhaite rénover son parc de stationnement automobile, elle doit aussi prévoir des emplacements sécurisés pour les vélos. Plus près de nous, la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de

régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale fournit de nouveaux outils aux copropriétés ⁽²⁾. Les règles sont nombreuses et, pour gagner encore en complexité, elles évoluent sans cesse sous l'action d'une jurisprudence fournie. Par exemple, en janvier 2024, la Cour de cassation a semblé énoncer que la clause d'habitation bourgeoise ne peut plus être invoquée pour interdire des locations touristiques si ces locations ne revêtent pas le « caractère d'un service para-hôtelier » (avec fourniture de petits-déjeuners, de linge, etc.). Ces évolutions continues ajoutent encore à l'extrême complexité de la copropriété qui vit une époque charnière. L'année 2025 apporte une illustration flagrante. Avec le Plan pluriannuel de travaux (PPT), le DPE collectif, le fonds de travaux élargi, des règles du jeu modifiées pour les copropriétaires qui louent en Airbnb, de nouvelles mesures pour lutter contre l'habitat dégradé ⁽³⁾, le mille-feuille réglementaire s'épaissit jusqu'à friser l'indigestion. ■

1) Estimation fournie par le rapport de la commission d'enquête au Sénat sur la paupérisation des copropriétés, juillet 2024.

2) Cette loi sera commentée dans notre prochain numéro.

3) Loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement.



Le souplex en copropriété : n'enterrez pas le droit

EXAMEN — Chaque m² est rare et cher dans les métropoles cotées et cette pression économique a fait émerger les souplex. Le mot est une contraction de « sous-sol » et « duplex », désignant un logement sur deux niveaux dont l'un est partiellement ou totalement situé en sous-sol. Ce type d'aménagement soulève néanmoins des questions juridiques particulières en copropriété. Tour d'horizon des points de vigilance pour les copropriétaires souhaitant créer ou acheter un souplex. **Par Maître Olivier Pontnau, notaire à Paris**

Cadre juridique et réglementaire

Souplex n'est pas synonyme de misère car certains lieux peuvent être somptueux dans leurs aménagements. Encore faut-il s'assurer que leur création est aussi solide sur dossier que sur site car le sujet est à la croisée de plusieurs réglementations.

Accord de la copropriété

L'aménagement d'un souplex nécessite généralement l'accord de la copropriété. La transformation d'une cave ou d'un local en sous-sol en pièce habitable constitue un changement d'usage qui doit être autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le règlement de copropriété peut également contenir des clauses spécifiques encadrant ou interdisant ce type de travaux.

En dehors d'un changement d'usage ou d'une restriction, la création d'un souplex implique souvent des travaux sur parties communes (perçement de trémie, création d'ouvertures, etc.) qui nécessitent là aussi l'accord de la copropriété.

Pour illustrer concrètement les enjeux juridiques liés aux souplex, voici quelques exemples issus de la jurisprudence récente :

1. Cour de cassation, 3^e chambre civile, 19 mars 2020 : La Cour a rappelé que la transformation d'une cave en pièce d'habitation constituait un changement d'affectation nécessitant l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, même en l'absence de travaux sur les parties communes.
2. Cour d'appel de Paris, Pôle 4 - Chambre 2, 13 janvier 2021 : Les juges ont considéré que l'aménagement d'un souplex sans autorisation de la copropriété constituait un trouble manifestement illicite,



Maître Olivier Pontnau, notaire à Paris. Ses 20 ans d'expérience lui ont permis de développer des compétences couvrant le droit immobilier, le droit de la famille et le droit des entreprises.

justifiant une mesure d'expulsion du locataire et la remise en état des lieux.

3. Conseil d'État, 24 juillet 2019 : Dans cette affaire, le Conseil d'État a validé le refus d'un permis de construire pour l'aménagement d'un souplex en zone inondable, considérant que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation interdisait à juste titre la création de logements en sous-sol dans ce secteur. Ces décisions soulignent l'importance de respecter scrupuleusement les procédures d'autorisation et les règles d'urbanisme lors de la création d'un souplex.

Point de vigilance : s'il y a eu creusement du sol pour réaliser les aménagements, un rachat de partie commune doit être constaté avec le syndicat des copropriétaires (droit d'affouillement).

Règles d'urbanisme

Au-delà du droit de la copropriété, le projet devra respecter les règles d'urbanisme en vigueur.

Une déclaration préalable de travaux sera nécessaire si la surface créée est comprise entre 5 et 20 m². Au-delà de 20 m², un permis de construire sera exigé.

Il faudra également vérifier la conformité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme et le Plan de Prévention des Risques d'Inondation le cas échéant.

Normes locatives

Sur le plan technique, l'aménagement devra respecter les normes de décence et d'habitabilité fixées par le Code de la construction et de l'habitation. Cela concerne notamment la hauteur sous plafond (2,20 m minimum), l'éclairage naturel, la ventilation ou encore l'isolation.



Copyright (c) 2023 Sheila Say/Shutterstock

Le non-respect de ces règles peut entraîner la requalification du local en « *logement indécent* », ou pire en « *logement insalubre* » avec des conséquences juridiques importantes.

La possibilité de louer le bien à usage d'habitation peut s'en trouver affaiblie, voire anéantie.

Démarches et procédures

Obtenir l'accord de la copropriété

La première étape consiste à vérifier le règlement de copropriété pour s'assurer qu'il n'interdit pas expressément la transformation de caves ou locaux en sous-sol. Si le règlement ne s'y oppose pas, il faudra ensuite obtenir l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le projet devra être inscrit à l'ordre du jour et faire l'objet d'un vote. La majorité requise dépendra de la nature exacte des travaux :

- Pour un simple changement d'usage sans impact sur les parties communes : majorité simple de l'article 24.
- Pour des travaux affectant les parties communes : majorité absolue de l'article 25.
- Pour une modification de la destination de l'immeuble : double majorité de l'article 26.

Dans l'hypothèse d'un achat de souplex après réalisation de la transformation, si les autorisations ne sont pas produites, il faudra s'assurer de l'écoulement du délai de prescription (de 5 à 30 ans).

Respecter les règles d'urbanisme

Une fois l'accord de la copropriété obtenu, le projet devra être conforme aux règles d'urbanisme locales. Cela implique plusieurs démarches :

1. Vérifier la conformité avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui peut interdire ou encadrer ce type d'aménagement dans certaines zones.
2. Déposer une déclaration préalable de travaux en mairie si la surface créée est comprise entre 5 et 20 m².
3. Demander un permis de construire si la surface dépasse 20 m² ou si le projet modifie la structure porteuse ou la façade du bâtiment.
4. S'assurer que le projet est compatible avec le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui peut interdire la création de pièces habitables en sous-sol dans certains secteurs.

Le non-respect de ces règles expose à des sanctions pénales et à une obligation de remise en état des lieux.

Impacts fiscaux et financiers

La création d'un souplex a généralement des conséquences fiscales qu'il convient d'anticiper :

- Augmentation potentielle de la taxe foncière du fait de l'accroissement de la surface habitable.
- Plus-value latente en cas de revente ultérieure du bien.
- Nécessité éventuelle de revoir la répartition des charges de copropriété si la création du souplex modifie significativement la consistance du lot.

Conclusion : la valeur du projet étroitement liée à sa conformité juridique

La création d'un souplex en copropriété est un vrai levier de création de valeur s'il est correctement réalisé avec une étude de marché préalable.

Un architecte pourra vous aider à concevoir un projet conforme aux normes techniques et urbanistiques. Le notaire sera précieux pour valider la faisabilité juridique du projet et rédiger la modification du règlement de copropriété. ■

Locations de courte durée : les tactiques de défense

DÉCRYPTAGE — Les locations de courte durée de type Airbnb ont bousculé des copropriétés qui n'y étaient pas préparées. Eldorado de rentabilité côté investisseurs, elles peuvent engendrer des nuisances pour les autres copropriétaires. Peut-on s'y opposer ? Comment s'y prendre ? Décryptage des règles applicables à cette matière explosive.

Par Maître Olivier Pontnau, notaire à Paris

Le succès du concept Airbnb est fulgurant et génère des conflits dans les copropriétés entre les partisans de la location de courte durée et les défenseurs de la tranquillité. Dans cet affrontement, tout le monde veut connaître les possibilités d'attaquer cette activité. Les uns pour sécuriser leur investissement, les autres pour y mettre fin. La réponse dépend principalement des règlements de copropriété qui se divisent en 2 catégories : ceux qui s'y opposent et ceux qui laissent la porte ouverte.

Le règlement de copropriété s'oppose

Il existe différentes barrières infranchissables pour les loueurs de type Airbnb dans les règlements de copropriété.

Clauses traitant spécifiquement le sujet Airbnb

Le règlement de copropriété peut interdire spécifiquement la location meublée de courte durée dans l'immeuble à condition de justifier l'interdiction par le standing de l'immeuble ou son usage résidentiel. En pratique, 99 % des règlements de copropriété sont anachroniques sur ce sujet car leur immense majorité a été rédigée bien avant l'invention de ces plates-formes.

C'est pourquoi les exemples d'interdiction expresse (et même d'autorisation) sont rares sur le terrain mais d'autres voies peuvent quand même l'interdire.

La clause d'habitation bourgeoise exclusive

La clause d'habitation bourgeoise exclusive est celle qui réserve l'immeuble à un usage résidentiel en interdisant toute autre activité dans l'immeuble, même professionnelle. Dans ce contexte, l'exploitation d'une location meublée de courte durée avec

de fréquentes allées et venues donne de solides arguments pour obtenir son interdiction et expose l'investisseur à un risque élevé de condamnation.

L'interdiction des locations meublées

Une clause interdisant spécifiquement les locations meublées peut également faire obstacle aux locations saisonnières. Cependant, la validation de ces clauses n'est pas systématique en cas de contestation car elles portent une atteinte importante au droit de propriété.

L'assemblée générale peut inscrire l'interdiction dans le règlement de copropriété

Certaines copropriétés sont tentées de modifier leur règlement de copropriété en votant une interdiction formelle de location type Airbnb.

La loi « Le Meur » du 19 novembre 2024 change la donne pour la régulation des meublés de tourisme dans les copropriétés.

Avant cette loi, l'interdiction nécessitait systématiquement l'unanimité des copropriétaires en application des dispositions de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 :

« L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ».

Désormais, la contrainte quasi-insurmontable de l'unanimité est levée et les copropriétés peuvent interdire ces locations à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette possibilité d'interdiction doit respecter les conditions suivantes :

- le règlement de copropriété doit déjà comporter une clause d'habitation bourgeoise qui interdit toute activité commerciale dans les appartements ;

- l'interdiction doit viser uniquement les lots à usage d'habitation ;

- les lots d'habitation à usage de résidences principales ne peuvent pas être visés par cette interdiction. Quand l'activité commerciale est autorisée dans tout l'immeuble par le règlement de copropriété, l'interdiction des meublés de tourisme nécessite toujours l'unanimité des copropriétaires.

Les propriétaires ou locataires qui louent leur logement en meublé de tourisme doivent également en informer le syndic, qui doit lui-même ensuite inscrire un point informatif à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

En outre, les nouveaux règlements de copropriété signés à compter du 21 novembre 2024 doivent obligatoirement prendre position sur le sujet, en indiquant clairement si ces locations sont autorisées ou interdites.

Le règlement de copropriété laisse la porte ouverte

Les règlements de copropriété qui n'entrent pas dans la première catégorie entrouvrent la porte au système AirBnB sans pour autant la laisser grande ouverte.

La clause d'habitation bourgeoise simple

La clause d'habitation bourgeoise qui autorise les activités professionnelles ne fait pas obstacle par principe à la location meublée touristique.

La logique de la jurisprudence est que les inconvénients générés par cette activité sont équivalents à l'usage professionnel en termes d'allées et venues. Néanmoins, ce signal d'ouverture n'est pas un blanc-seing donné aux investisseurs.

L'épouvantail de la qualification en activité commerciale

En présence d'une clause d'habitation bourgeoise simple, la copropriété pourra démontrer que l'exploitation du meublé est une activité commerciale au regard de l'intensité et de la diversité des prestations fournies qui la rapprochent de l'hôtellerie : réception de la clientèle, fréquence de rotation des occupants, blanchisserie, restauration au petit-déjeuner...

La fourniture de prestations mineures comme la remise de clés et le changement de draps ne suffit pas à caractériser la nature commerciale de l'activité et à déclencher l'interdiction.

À cet égard, il est important de ne pas faire de confusion avec le régime fiscal de cette activité qui a une coloration commerciale mais n'entre pas en ligne de compte dans le droit de la copropriété.

Nuisances excessives

Les effets concrets de l'exploitation du meublé peuvent amener à interdire son exploitation si elle crée des nuisances excessives.

Ce type d'action peut se fonder sur les clauses générales du règlement de copropriété (tranquillité, interdiction des nuisances) ou encore sur l'invocation de troubles anormaux de voisinage.

Le joker : la réglementation d'urbanisme

Tout investisseur doit également respecter la législation relative aux changements d'usage et de destination dont la teneur devient de plus en plus restrictive dans les métropoles touristiques. À ce titre, le syndicat de copropriétaires peut invoquer l'absence d'autorisation au titre de la législation des changements d'usage ou de destination pour faire cesser une activité de type AirBnB dans un immeuble.

La procédure à suivre pour faire interdire les locations Airbnb

Face à des locations saisonnières problématiques, les copropriétaires devront engager les actions suivantes :

1. Envisager le recours à la loi « Le Meur » : conditions de la loi réunies ? majorité atteignable ?

Si c'est impossible :

2. Mise en demeure du propriétaire fautif par le syndic ;
3. Vote d'une résolution en assemblée générale pour engager une procédure judiciaire ;
4. Action en justice contre le copropriétaire récalcitrant.

La première étape consiste généralement à faire constater les nuisances et à adresser une mise en demeure au copropriétaire concerné.

Si le problème persiste, une action en justice peut être engagée par le syndicat des copropriétaires et/ou les copropriétaires à titre individuel.

Le juge appréciera alors la légalité de l'activité au regard du règlement de copropriété et des nuisances constatées.

Il pourra ordonner la cessation des locations sous astreinte et éventuellement condamner le propriétaire fautif à des dommages et intérêts.

Des règles qui évoluent : ce qu'il faut retenir

La jurisprudence sur les locations Airbnb en copropriété est en constante évolution. Quelques points clés à retenir :

- Une interdiction générale et absolue des locations de courte durée est difficile à caractériser, sauf clause très explicite du règlement ;
- Les tribunaux recherchent un équilibre entre le droit individuel de propriété et les intérêts collectifs de la copropriété ;
- La preuve des nuisances est déterminante en l'absence d'interdiction formelle.

Chaque situation doit être examinée exploitant par exploitant et immeuble par immeuble. Une analyse approfondie du règlement de copropriété et des circonstances locales est indispensable avant d'engager toute action. ■

Le conseil

Les copropriétés hostiles aux locations de type Airbnb disposent maintenant d'un outil juridique accessible pour tenter d'interdire les locations de meublés de tourisme dans les copropriétés. Son utilisation nécessite d'associer le notaire dès le début de la procédure car c'est lui qui gravera cette décision dans le marbre avec un acte notarié.

Aménager des combles en copropriété

ÉTUDE — Aménager des combles en copropriété peut être une excellente façon de gagner de l'espace supplémentaire, mais cela demande de respecter des étapes administratives et juridiques spécifiques, car les combles font souvent partie des parties communes du bâtiment. Voici les points clés à prendre en compte.

Par Maître Nicolas Forest, notaire associé 1629 NOTAIRES

L'aménagement des combles

Vérifier la propriété des combles

Avant de démarrer, il est essentiel de déterminer si les combles appartiennent bien à la copropriété. En général :

- Parties communes : Les combles non aménagés sont souvent classés comme parties communes, appartenant à tous les copropriétaires.

- Parties privatives : Dans certains cas, les combles peuvent être attribués en jouissance privative à un copropriétaire (souvent celui de l'appartement en dessous), mais cette jouissance ne permet pas forcément de les aménager sans autorisation.

La vérification se fait dans le règlement de copropriété.

Obtenir l'autorisation de l'assemblée générale (AG)

Aménager les combles pour y créer une pièce habitable, ou les annexer à un appartement, nécessite l'accord de la copropriété. En effet, cela implique des modifications des parties communes et/ou de l'usage du bâtiment.

- Majorité requise : Une autorisation lors de l'assemblée générale est nécessaire, souvent à la majorité des copropriétaires présents ou représentés (majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965). Parfois, une majorité encore plus élevée peut être exigée si des travaux modifient de manière significative les parties communes.

- Convention d'occupation : En cas d'accord, une convention doit être rédigée entre le copropriétaire et la copropriété, précisant les conditions d'occupation, les modalités de travaux, ainsi que la répartition des coûts.

Achat des combles (si nécessaire)

Si les combles sont classés comme parties communes, le copropriétaire souhaitant les aménager doit parfois acheter ces combles à la copropriété, ce qui nécessite une évaluation et une transaction financière. Une fois acquis, ces combles deviennent partie privative de l'appartement concerné.

Déclaration de travaux ou permis de construire

Une fois l'accord de la copropriété obtenu :

- Déclaration préalable de travaux : Si les travaux n'affectent pas la structure du bâtiment ni la surface totale.
- Permis de construire : Si l'aménagement modifie la structure, la façade ou crée une surface habitable de plus de 20 m² (ou 40 m² dans certaines zones urbaines).

Respect des normes de sécurité et d'urbanisme

L'aménagement doit se conformer aux règles d'urbanisme et de sécurité, comme :

- Hauteur sous plafond : Minimum de 1,80 m pour être considéré comme surface habitable.
- Isolation thermique et phonique.
- Accès et évacuation : Un escalier sécurisé et des issues de secours si nécessaire.

Répartition des charges de copropriété

Une fois les combles aménagés, il est possible que la répartition des charges soit modifiée pour inclure la nouvelle surface habitable. Cette modification doit être votée en AG et peut entraîner une révision des tantièmes de copropriété.

L'aménagement des anciennes chambres de bonnes

Les chambres de bonnes en copropriété, souvent situées sous les toits des immeubles anciens, suscitent un intérêt croissant pour leur potentiel d'aménagement ou de regroupement. Voici les aspects à connaître si vous envisagez d'acheter, d'aménager ou de regrouper des chambres de bonnes en copropriété :

Définition et statut juridique

- Parties privatives : La plupart des chambres de bonnes appartiennent à des copropriétaires et sont classées comme des parties privatives.



Copyright (c) 2023 Neiriv/Shutterstock

- Parties communes : Si elles sont rattachées à des combles non aménagés ou des zones communes, il peut être nécessaire de négocier avec la copropriété.

Achat ou regroupement de plusieurs chambres

- Vérification du titre de propriété : Assurez-vous que les chambres que vous envisagez d'acquérir ou de regrouper appartiennent à des parties privatives, ou qu'elles sont vendues par la copropriété.
- Assemblage : Si vous voulez regrouper plusieurs chambres, vous devrez probablement obtenir des autorisations pour modifier les cloisons ou percer des murs porteurs.

Autorisation de la copropriété

Même si les chambres sont des parties privatives, toute modification impliquant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble nécessite l'accord de la copropriété, par exemple :

- Création ou modification d'un accès commun.
 - Installation ou agrandissement de fenêtres ou de lucarnes (modification de la toiture).
 - Modification des réseaux (électricité, eau, évacuations).
- Ces travaux doivent être votés en assemblée générale :
- À la majorité simple (article 24) pour des travaux mineurs.
 - À la majorité renforcée (article 25) si cela affecte les parties communes

Normes d'habitabilité et logement décent

Aux termes des dispositions du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, le logement dit « décent » se caractérise soit par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit par un volume habitable de vingt mètres cubes

au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closet séparé. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closet extérieur au logement à condition que ce water-closet soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Les portes et fenêtres, ainsi que les murs et parois du logement donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante.

Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Il est précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal judiciaire.

De plus, des règlements sanitaires départementaux peuvent prévoir des prescriptions spécifiques à l'entretien, l'utilisation et l'aménagement des locaux d'habitation qu'il faudra respecter (étant précisé que les règles du règlement sanitaire prévalent lorsqu'elles sont plus strictes que celles du décret).

La sanction du non-respect peut aller jusqu'à la confiscation des biens et l'interdiction d'acquérir, aux termes des dispositions de l'article 225-26 du Code pénal (« marchand de sommeil »).

Permis ou déclaration de travaux

- Déclaration préalable de travaux : Pour des modifications mineures comme la création de fenêtres.
- Permis de construire : Si les travaux modifient la structure ou l'usage des chambres.

Aspects financiers

- Augmentation des charges : Si vous regroupez ou aménagez les chambres, vos tantièmes de copropriété et donc vos charges peuvent augmenter.
- Valorisation immobilière : Les chambres de bonnes aménagées peuvent représenter un investissement rentable, mais les travaux peuvent être coûteux.

Points de vigilance

- Règlement de copropriété : Consultez-le pour vérifier les éventuelles restrictions sur l'usage des chambres de bonnes.
- Servitudes : Vérifiez s'il existe des droits d'usage ou des restrictions sur ces espaces.
- Conformité des travaux : Faites appel à un architecte ou à un expert en bâtiment pour garantir que les travaux respectent les normes.

En résumé, les chambres de bonnes en copropriété peuvent offrir un fort potentiel d'aménagement, mais elles nécessitent une étude approfondie des règles de la copropriété, du code de la construction et de l'habitation, du code de l'urbanisme, des contraintes techniques et des coûts associés. La consultation d'un notaire est essentielle. ■

La responsabilité du syndic bénévole

ANALYSE — La responsabilité du syndic bénévole, c'est-à-dire une personne physique ou morale qui prend bénévolement la gestion d'une copropriété, est similaire à celle d'un syndic professionnel, bien que certaines spécificités s'appliquent. En France, la loi distingue cependant peu la nature bénévole de celle professionnelle en termes de responsabilité, ce qui signifie que le syndic bénévole est soumis aux mêmes devoirs de prudence et de diligence.

Par Maître Nicolas Forest, notaire associé 1629 NOTAIRES

Responsabilité civile

Contrairement au syndic professionnel, le syndic bénévole est souvent un copropriétaire qui assume gratuitement la gestion de la copropriété. Malgré cette gratuité, il n'échappe pas à des obligations légales et peut engager sa responsabilité civile en cas de faute.

Obligations du syndic bénévole

Le syndic bénévole, comme le syndic professionnel, est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 sur les copropriétés. Il doit notamment :

- Assurer la gestion administrative et financière : convoquer les assemblées générales, tenir une comptabilité précise et détaillée, faire respecter le règlement de copropriété ;
- Veiller à l'entretien de l'immeuble : organiser les travaux nécessaires et gérer les contrats de maintenance (assurance, entretien, etc.) ;
- Représenter le syndicat des copropriétaires dans les actions judiciaires et dans les relations avec les tiers.

Le syndic bénévole peut voir sa responsabilité engagée s'il commet une faute dans l'exercice de ses fonctions. Cela peut inclure :

- La faute de gestion : par exemple, une mauvaise gestion financière ou l'absence de souscription d'une assurance obligatoire pour la copropriété ;
- L'omission ou le retard dans l'exécution des obligations légales : ne pas convoquer une assemblée générale annuelle, etc. ;
- La violation des décisions de l'assemblée générale ou une prise de décision unilatérale dépassant ses pouvoirs ;
- Le défaut de vigilance : par exemple, une négligence ayant entraîné des dommages aux parties communes ou à un tiers.

Pour que sa responsabilité civile soit engagée, trois condi-

tions doivent être réunies : une faute (manquement à une obligation), un dommage (matériel, moral ou financier) et un lien de causalité entre la faute et le dommage.

Limites de la responsabilité

Le syndic bénévole bénéficie souvent d'une certaine tolérance des tribunaux, compte tenu de son statut non professionnel. Cependant, cette bienveillance n'exclut pas sa responsabilité en cas de faute caractérisée ou de préjudice grave. En résumé, le syndic bénévole assume des responsabilités importantes, similaires à celles d'un syndic professionnel, bien qu'il soit non rémunéré. Une gestion rigoureuse et le respect des obligations légales sont essentiels pour éviter d'engager sa responsabilité civile ou pénale.

Responsabilité pénale

Le syndic bénévole peut être tenu pénalement responsable en cas d'infraction à la loi ou de négligences graves susceptibles de mettre en danger des personnes ou des biens. La responsabilité pénale repose sur le principe selon lequel toute personne peut être sanctionnée si elle commet une infraction prévue par la loi, volontairement ou par négligence. Le syndic bénévole, comme toute personne, est soumis à ce principe et peut être poursuivi en cas :

- d'acte intentionnel illégal,
- de manquement à une obligation de sécurité ou de prudence,
- d'omission ayant causé un dommage grave.

Le syndic bénévole peut engager sa responsabilité pénale dans plusieurs cas, notamment :

> Mise en danger de la vie d'autrui

- Non-exécution des travaux obligatoires : par exemple, ne

pas faire réaliser des travaux urgents ou nécessaires pour garantir la sécurité des occupants (installation anti-incendie, réparations des ascenseurs, etc.).

- Manquement aux normes de sécurité : par exemple, le non-respect des réglementations concernant les équipements collectifs (gaz, électricité, balcons, etc.).

> **Infractions financières**

- Détournement de fonds : si le syndic utilise les fonds de la copropriété à des fins personnelles ou à d'autres usages non autorisés.

- Faux et usage de faux : par exemple, falsification de documents comptables ou truquage des décisions d'assemblée générale.

> **Non-respect des obligations administratives,**

comme l'absence de déclaration de sinistre (omission volontaire ou négligente de déclarer un sinistre à l'assureur, causant ainsi un préjudice).

> **Infractions environnementales ou urbanistiques**

- Non-respect des réglementations environnementales : par exemple, en cas de travaux polluants ou d'élimination illégale de déchets ;

- Travaux non conformes ou sans autorisation : si des travaux sont réalisés sans respecter les autorisations d'urbanisme ou les normes applicables.

Sanctions encourues

Les sanctions pénales varient selon la gravité de l'infraction :

- Amendes : souvent proportionnelles à la gravité des faits ;
- Peines d'emprisonnement : en cas de délits graves, comme le détournement de fonds ou la mise en danger de la vie d'autrui ;
- Interdiction d'exercer une fonction de représentation.

Pour limiter les risques d'engagement de sa responsabilité pénale, le syndic bénévole doit :

- Respecter strictement ses obligations légales et réglementaires, notamment en matière de sécurité ;
- Se former sur les règles applicables à la copropriété et aux fonctions de syndic ;
- Déléguer certaines tâches techniques à des professionnels qualifiés, comme les travaux de mise aux normes ou les audits de sécurité.

Devoir de diligence et d'information

Le syndic bénévole, bien qu'il exerce ses fonctions gratuitement, est soumis aux mêmes devoirs fondamentaux que le syndic professionnel, notamment le devoir de diligence et le devoir d'information. Voici un éclairage sur ces deux devoirs :

Le devoir de diligence

Le devoir de diligence impose au syndic bénévole d'accomplir ses fonctions avec soin, rigueur et dans le respect des lois en vigueur. Ce devoir implique notamment :

Exécution des missions avec sérieux

Le syndic bénévole doit par exemple :

- Respecter les décisions de l'assemblée générale : mettre en œuvre les résolutions votées par les copropriétaires dans les délais impartis ;
- Gérer les finances avec rigueur : recouvrer les charges et payer les fournisseurs.

Prise de décisions éclairées

Le syndic bénévole est tenu d'agir dans l'intérêt collectif des copropriétaires, d'éviter les décisions arbitraires ou contraires au règlement de copropriété, et de solliciter l'accord de l'assemblée générale pour les décisions importantes. Lorsqu'une tâche dépasse ses compétences, le syndic bénévole pourra recourir à des professionnels qualifiés (architectes, avocats, experts-comptables, etc.) pour éviter des erreurs ou négligences.

Le devoir d'information

Ce devoir se manifeste à plusieurs niveaux :

Information sur la gestion courante

Le syndic :

- Communiquera les décisions prises et les actions en cours (par exemple, travaux réalisés, contrats signés).
- Transmettra régulièrement les documents financiers et administratifs (budgets, relevés de charges, etc.).

Convocation et organisation des assemblées générales

Le syndic est chargé de convoquer au moins une assemblée générale annuelle, en respectant les formalités légales :

- Convocation écrite et précise : mentionner l'ordre du jour dans le respect des règles de majorité applicables en fonction des résolutions à approuver, produire les documents annexes (budget prévisionnel, devis, etc.) ;
- Compte rendu : rédiger et diffuser le procès-verbal des décisions votées.

Le syndic bénévole doit également signaler tout problème financier, comme des impayés importants ou un déficit budgétaire.

Assurance et protection du syndic bénévole

Il est fortement recommandé qu'un syndic bénévole souscrive une assurance de responsabilité civile (et pénale) pour se protéger contre les risques liés à sa fonction. Cette assurance permet de couvrir les frais en cas de litige, même si elle est généralement moins onéreuse que celle d'un syndic professionnel. La copropriété peut aussi décider de couvrir le syndic bénévole pour éviter les coûts en cas de dommages. En résumé, même s'il est bénévole, le syndic d'une copropriété a des responsabilités importantes. Pour remplir ce rôle sans risque juridique et financier, il doit être rigoureux et bien informé de ses obligations. La souscription d'une assurance spécifique, le respect des règles de copropriété et une transparence financière sont des mesures essentielles pour se prémunir des responsabilités qui lui incombent. ■

Le vélo dans les copropriétés à usage d'habitation

BILAN — Le secteur résidentiel/tertiaire représente, en France, le deuxième poste d'émissions de gaz à effet de serre. Un logement sur trois appartenant à une copropriété ⁽¹⁾, la transition énergétique de ces immeubles est devenue un enjeu national. Cette transition ne saurait, pourtant, se cantonner aux seuls travaux d'économie d'énergie révélés notamment par le DPE ⁽²⁾. N'oublions pas, en effet, que les copropriétaires et occupants utilisent quotidiennement des moyens de mobilité plus ou moins polluants. **Par Maître Benjamin Naudin**

Le développement des pistes cyclables ⁽³⁾ et la démocratisation du vélo, et de sa version électrique, ont favorisé l'essor de ce moyen de transport. Son usage a effectivement augmenté de plus de 45 % dans les 3 dernières années. Malheureusement, les vols, fréquents ⁽⁴⁾, demeurent un frein à sa pleine expansion. Il aura pourtant fallu près de deux décennies avant que ne soit précisément organisée l'installation d'infrastructures sécurisées pour vélos dans les copropriétés.

Historique des textes applicables en la matière

La réglementation sur le stationnement des vélos a été introduite en 2000 par la loi « solidarité et renouvellement urbain » ⁽⁵⁾. Cette loi a en effet été le premier texte permettant aux élus locaux d'insérer dans leurs PLU ⁽⁶⁾ des obligations en matière de création de locaux vélos au sein des bâtiments à construire. Il faudra par la suite attendre 2010 et le célèbre « GRENELLE 2 de l'environnement » ⁽⁷⁾ pour qu'une véritable obligation soit faite aux promoteurs et constructeurs d'avoir à prendre en compte, dans leurs projets immobiliers, la création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. Plusieurs textes se sont ensuite succédé, telles que la loi ALUR du 24 mars 2014 ⁽⁸⁾ ou la loi LTECV du 17 août 2015 ⁽⁹⁾, afin d'étendre le domaine de cette obligation à d'autres types de bâtiments et d'en préciser les contours pratiques, dont notamment les détails de la nécessaire sécurisation de ces infrastructures. Plus récemment, la loi « LOM » de 2019 ⁽¹⁰⁾ est venue renforcer les exigences en la matière pour les bâtiments neufs. Elle a en outre permis d'étendre l'obligation de création d'infrastructure de stationnement pour vélos

aux bâtiments existants en cours de rénovation. Ses modalités d'application ont été fixées par le décret du 25 juin 2022 ⁽¹¹⁾ et son arrêté du 30 juin 2022 et sont désormais codifiées aux articles L. 113-18 à L. 113-20 du CCH ⁽¹²⁾.

Quelles sont les obligations en matière d'infrastructures permettant le stationnement de vélos au sein des copropriétés neuves ?

La règle posée par la loi ENE de 2010 est simple : les constructions d'immeubles d'habitation doivent obligatoirement comporter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, dès lors qu'elles sont équipées de places de stationnement automobiles ⁽¹³⁾.

Ainsi, pour les bâtiments qui ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée après le 1^{er} juillet 2012, un espace doit être prévu afin de permettre le stationnement sécurisé des vélos. Cet espace doit compter au minimum ⁽¹⁴⁾ :

- 1 place par logement jusqu'à 2 pièces principales.
- 2 places par logement à partir de 3 pièces principales.

Quelles sont les obligations en matière d'infrastructures permettant le stationnement de vélos au sein des copropriétés existantes ?

Les copropriétés existantes n'ont, à ce jour, aucune obligation légale d'avoir à réaliser un parc de stationnement dédié au vélo. Néanmoins, soucieux de développer ce mode de transport, le législateur a, dans des circonstances particulières, prévu plusieurs obligations.

1) 577 330 copropriétés, ANAH, « Panorama des copropriétés », Registre des copropriétés, Ministère de la cohésion des territoires mars 2024.

2) Diagnostic performance énergétique.

3) Plus de 70 000 km.

4) Entre 350 000 et 580 000 chaque année, étude de l'Académie des mobilités actives (mai 2023)

5) Loi SRU du 13 décembre 2000.

6) Plans locaux d'urbanisme.

7) Loi portant engagement national pour l'environnement dite ENE du 12 juillet 2010, Art 57.

8) Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR du 24 mars 2014.

9) Loi transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) du 17 août 2015.

10) Loi d'orientation des mobilités dite LOM du 24 décembre 2019.

11) Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022.

12) Code de la construction et de l'habitation.

13) Art L113-18 du CCH.

14) Art 2 Arrêté du 30 juin 2022.



© Photo DR

M^e Benjamin Naudin,
avocat au Barreau de
Marseille, spécialiste
et docteur en droit
immobilier.

La réalisation de travaux de rénovation du parc de stationnement automobile

Depuis le 30 décembre 2022 ⁽¹⁵⁾, lorsque le syndicat des copropriétaires d'un bâtiment d'habitation envisage la rénovation de son parc de stationnement automobile comprenant au moins 10 places, il doit prévoir la réalisation d'emplacements de stationnement sécurisés pour les vélos. Doit ainsi être prévu a minima 1 emplacement par logement.

Néanmoins, certaines dérogations existent et sont fonction des circonstances physiques de la copropriété. Il en est ainsi lorsque l'accès à un espace vélo depuis l'espace public n'est pas praticable en toute sécurité ou lorsque ces travaux entraîneraient une réduction du nombre de stationnements automobile en violation des obligations minimales prévues par le PLU.

L'inscription à l'ordre du jour de la question de la création d'infrastructures pour vélos.

Si l'immeuble dispose de places de stationnement automobile, la loi ALUR du 24 mars 2014 a imposé aux copropriétaires d'avoir à considérer la création d'emplacements de stationnement pour les vélos. Cette obligation est prévue à l'article 24-5 de la loi du 10 juillet 1965 ⁽¹⁶⁾.

Le syndic doit ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2017, inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires la question de la réalisation de tels emplacements. Cette question sera nécessairement accompagnée d'un devis descriptif de travaux. S'agissant d'une obligation légale, le syndic devra inscrire cette question à chaque assemblée appelée à statuer sur les comptes et ce jusqu'à ce que ces travaux soient adoptés.

La création d'infrastructures pour vélos à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires

Par ailleurs, l'article 24-j de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires souhaitent financer eux-mêmes les travaux nécessaires à la création d'emplacements de stationnement sécurisés pour les vélos dans les parties communes de la copropriété, ils peuvent obtenir l'autorisation de le faire à la majorité simple des copropriétaires présents, représentés ou votant par correspondance. Ces travaux ne doivent pas affecter la structure du bâtiment, sa destination ou ses éléments essentiels, ni compromettre la sécurité de ses occupants.

Quelles sont les caractéristiques obligatoires des infrastructures pour vélos ?

Le stationnement dans les espaces dédiés des bâtiments d'habitation collectifs correspond généralement à du stationnement de longue/moyenne durée. Il doit donc être sécurisé et fonctionnel afin de prévenir les vols et les accidents.

Par sécurisé, il faut ici comprendre :

- équipé de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ⁽¹⁷⁾ ;
- fermé par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisé ⁽¹⁸⁾ ;
- que son accès doit être réservé aux seuls cyclistes autorisés.

Cet espace peut par ailleurs être édifié en extérieur à condition qu'il soit couvert, éclairé, clos ⁽¹⁹⁾ et situé sur la même unité foncière que le bâtiment ⁽²⁰⁾. Il devra se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. En cas d'impossibilité technique, d'autres solutions peuvent être envisagées par l'assemblée générale.

En l'absence d'emplacements spécialement prévus, les copropriétaires peuvent-ils stationner leurs vélos dans les parties communes ?

L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que chaque copropriétaire use et jouit librement des parties communes sous la double condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble.

« *Le libre exercice de ce droit de jouissance est donc soumis à des règles restrictives limitant la liberté des copropriétaires et assurant l'équilibre et l'égalité au sein de la copropriété. Il s'agit d'une évidente expression du principe d'égalité de traitement entre copropriétaires, essence de la copropriété.* » ⁽²¹⁾

Un copropriétaire ne peut ainsi s'approprier abusivement des parties communes et ce même temporairement ou partiellement. Il lui est ainsi, par exemple, interdit :

- de stationner de façon abusive dans une cour commune ⁽²²⁾
- d'empêcher l'usage concurrent des autres copropriétaires en encombrant un couloir partie commune ⁽²³⁾.

Les copropriétaires doivent dans l'usage qu'ils font des parties communes, respecter la destination de l'immeuble. Ils ne peuvent ainsi pour des besoins personnels pervertir la nature des espaces communs en les encombrant ⁽²⁴⁾. L'usage abusif de parties communes peut entraîner la condamnation du copropriétaire à cesser cette occupation, au besoin sous astreinte, outre des dommages et intérêts.

Ainsi, s'il est courant de voir des vélos stationner anarchiquement dans les parties communes des copropriétés, cette pratique relève de la simple tolérance. Un usage abusif ou la survenance d'un accident auraient pour conséquence de voir engagée la responsabilité du copropriétaire concerné. Il est donc plus que recommandé de solliciter l'assemblée générale afin que cette dernière envisage la création d'un espace commun spécialement dédié. ■

15) Date d'entrée en vigueur des dispositions prévues par l'arrêté du 30 juin 2022.

16) Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

17) Art R113-12 du CCH.

18) Art R113-16 du CCH.

19) Art. R113-1 du CCH.

20) Art. L. 113-19 du CCH.

21) B.NAUDIN, « La copropriété », 3^e édition GUALINO/LEXTENSO.

22) Civ 3^e, 31 janv. 1984, n° 82-15698.

23) Civ 3^e, 17 juin 1997, RD Imm 1997 p. 479.

24) CA Versailles, 26 mars 1979, GAZ PAL 1980 I somm. P275.



Bordeaux

La solidité d'un marché ancré dans la pierre

PERSPECTIVES — Vénérée dans le monde entier pour ses vins, la préfecture de la Gironde, en grande partie classée par l'Unesco au patrimoine mondial, bénéficie d'un pouvoir de séduction justifié, tant sa qualité de vie, son dynamisme économique et la qualité de son urbanisme sont exemplaires. Après une folle hausse des prix de son immobilier en 20 ans, son marché semble parvenu à maturité. **Par Laurent Caillaud, Savana Media**



Copyright (c) 2021 saiko3p/Shutterstock

Le 28 juin 2007 est l'une des dates les plus importantes de l'histoire contemporaine de Bordeaux. À Christchurch (Nouvelle-Zélande), l'Unesco a en effet inscrit « Bordeaux, Port de la Lune » sur la liste du patrimoine mondial. Ce surnom de Port de la Lune date du Moyen-Âge, il provient de la forme de croissant que décrit la Garonne lorsqu'elle traverse la ville et que l'on retrouve sur son blason. Les 1 810 hectares – soit 40 % de la superficie de Bordeaux intra-muros – ainsi classés comprennent le fleuve, les façades historiques de ses quais et un secteur sauvegardé comptant plus de 350 monuments historiques. À l'époque, jamais la commission du patrimoine mondial n'avait encore distingué un ensemble urbain de cette ampleur. Mais en une génération, notamment sous l'impulsion d'Alain Juppé qui en fut maire de 1995 à 2019, Bordeaux venait de passer du statut de belle endormie de pro-

vince à celui de métropole moderne, dynamique, au patrimoine architectural sublimé.

Subitement placée sous le feu des projecteurs, l'ancienne capitale de la Gaule aquitaine rappela soudain au monde entier qu'elle méritait l'attention pour autre chose que son vin ! Résultat, les Français, (re)découvrirent ses charmes, son art de vivre... et son marché immobilier à prix d'ami ! Une passion bordelaise qui eut un effet radical, la flambée du mètre carré. « Avant 2005, en plein centre de Bordeaux, vous trouviez pléthore de petits logements à 1 000 €/m², là où aujourd'hui ces mêmes logements se vendent entre 5 000 et 7 000 €/m², explique Denis Jacques, président de l'UNPI Bordeaux, Gironde et Dordogne et président de la commission UNPI France Baux d'Habitation. L'augmentation des vingt dernières années est en fait multifactorielle. Les très importants travaux de rénovation et d'infrastructure entrepris en 25 ans ont donné de nombreux atouts à la



Copyright (c) 2019 mehd33300/Shutterstock



Copyright (c) 2018 rabantoes/Shutterstock

PRIX AU M²

Quelques chiffres

Prix moyen au m ² de la commune de Bordeaux	Variation annuelle
Ancien (*)	4 539 € -0,4 %
Neuf (**)	4 683 € -1,5 %

(*) Source FNAIM, 01/10/2024.

(**) Source FPI 3^e trimestre 2024 vs 3^e trimestre 2023.

ville. À commencer par le ravalement des façades des immeubles en pierre, la création du tramway, les plans de circulation, la rocade à 2x3 voies, l'extension de l'aéroport, la fin du tracé de la LGV entre Tours et Bordeaux en 2017 et les grands chantiers urbains comme Bordeaux Lac ou Bacalan, dont certains sont toujours en cours. » Les prix ont commencé à augmenter dès 2003, du fait d'une très forte demande et d'une offre qui peinait à se développer. Les débuts de la hausse ont attiré l'attention sur la ville, amenant une nouvelle clientèle d'investisseurs à la recherche de biens patrimoniaux de qualité promis à une cote solide. Ce qui n'a fait qu'accélérer la fièvre acheteuse, entraînant une spirale de montée des prix au mètre carré.

Une différence de prix notable selon les quartiers

Comment se présente le marché immobilier résidentiel bordelais en cette fin 2024 ? « Le marché se montre actif, poursuit Denis Jacques, même s'il se caractérise par une offre de logements à vendre assez abondante. » Alors que le marché national est atone, avec une chute de 20 % du volume de ventes en un an selon les Notaires de France (à fin août 2024), Bordeaux semble résister grâce à son attractivité. L'agence Lalanne Immobilier annonçait ainsi des ventes en baisse de 6,7 % au premier semestre, ce que nombre de professionnels envieraient dans d'autres départements !

Côté prix, il semble que la course au toujours plus cher se soit arrêtée net entre 2023 et 2024, avec une quasi-stabilité affichée, même s'il faudra attendre le printemps 2025 pour bénéficier de statistiques annuelles fiables sur l'année en cours. Il va de soi que la différence est notable entre les quartiers, de 3 009 à 5 963 €/m² en moyenne selon SeLoger. Avec en tête de liste les stars que sont le triangle d'or autour de l'église Notre-Dame, l'Hôtel de Ville, le Jardin Public, les Chartrons, Pey-Berland, la place des Quinconces, Nansouty, le Parc Bordelais et Caudéran, dont les prix peuvent grimper autour de 7 000 €/m² pour les biens d'exception. À noter, Bacalan, dont la renaissance est le fruit des grands travaux entrepris sous les mandatures d'Alain Juppé, a rejoint le rang des valeurs sûres, à 4 965 €/m² en moyenne en novembre 2024 selon MeilleursAgents.

La vigilance est de mise avant un investissement locatif

L'activité locative résidentielle paraît en revanche freinée depuis le 15 juillet 2022 par l'entrée en vigueur de l'encadrement des loyers, selon un mécanisme adopté par d'autres grandes villes françaises comme Paris, Lyon ou Montpellier, qui appliquent elles aussi un plafond par mètre carré. Selon le site Pap.fr, pour un logement de 5 pièces de 120 m² construit avant 1946 situé rue Dublan (quartier Capucins/Victoire), le loyer ne doit pas dépasser 1 584 €/mois s'il s'agit d'un appartement vide, 1 788 €/mois s'il s'agit d'un appartement meublé, 1 776 €/mois s'il s'agit d'une maison louée vide et 2 004 €/mois s'il s'agit d'une maison louée meublée (plus d'infos sur Simulateur-loyer.bordeaux-metropole.fr). Des loyers certes assez élevés mais qui butent contre les prix de vente, désormais classés parmi les plus élevés de France. Cette mesure dont la portée sociale n'échappe à personne demande aux investisseurs locatifs de bien calculer la rentabilité supposée d'un bien avant un potentiel achat. Un léger bémol qui ne suffira pas à entamer sur le long terme l'insolente vigueur d'un marché ancré dans ce que – depuis le XVIII^e siècle – l'on appelle la pierre de Bordeaux ! ■

« Mieux vaut investir dans la métropole bordelaise »

ÉCLAIRAGE — Il peut être hasardeux d'envisager un investissement locatif dans une ville dont les loyers sont plafonnés. Les explications de Denis Jacques, président de l'UNPI Bordeaux, Gironde et Dordogne et président de la commission UNPI France Baux d'Habitation.

Propos recueillis par Laurent Caillaud.

Quelles sont les premiers sujets que vous font remonter vos adhérents ? Leurs principales questions ?

Denis Jacques : L'encadrement des loyers, qui est un sujet de préoccupation important. En particulier pour les logements de petites surfaces, essentiellement les studios et les T2, dont le loyer devrait baisser de façon importante, rendant la location impossible ! Il faudrait en effet baisser le loyer d'un studio de 15 m² à moins de 350 € hors charges par mois, ce qui ne permet pas d'entretenir le bien.

La métropole bordelaise n'est-elle pas, ou plus, une destination à suivre pour l'investissement immobilier résidentiel ?

Bordeaux est caractérisée par un marché de la location omniprésent, avec une part de 60 % de logements locatifs. Mais la ville intra-muros est aujourd'hui trop chère pour un nouvel investissement immobilier, d'autant plus que la probabilité de hausse des prix de vente devient très faible et que les loyers baissent en euros constants depuis plus de 10 ans du fait de la réglementation et de la mise en place de l'encadrement des loyers.

Quel est le meilleur secteur de la région, hors Bordeaux même, où réaliser un investissement locatif dans une petite surface ?

Le reste de la métropole bordelaise paraît bien plus intéressant, avec des prix d'achat plus bas, des services de même niveau, un marché locatif aussi dynamique et des loyers très proches. Il faut avoir présent à l'esprit que Bordeaux est une petite ville comparée à son agglomération. Il y a 255 000 habitants à Bordeaux ville, soit un tiers de l'agglomération qui compte plus de 750 000 habitants. Des chiffres que l'on peut comparer à ceux de Nantes, dont la population représente la moitié de celle de l'agglomération. D'autres villes de l'agglomération bordelaise sont donc plus attractives pour l'investissement locatif, en particulier à l'ouest. Il s'agit notamment de Pessac, Gradignan, Talence et Mérignac, avec une très forte concentration d'étudiants et d'entreprises.



© Photo DR

La pandémie de COVID-19 avait entraîné un afflux d'habitants de la région parisienne – et plus généralement du nord de la France – vers Bordeaux. Cela a-t-il eu un impact sur le marché immobilier ? Existe-t-il toujours aujourd'hui une demande de la part de familles venant d'autres villes ou régions ?

Il y a eu un léger afflux de Parisiens aisés, mais finalement limité en nombre car ils ne sont pas si nombreux à pouvoir faire la navette toutes les semaines, ou à pratiquer uniquement le travail à distance. Cela a tiré les prix des biens haut de gamme vers le haut mais a peu affecté les prix du marché plus courant.

La généralisation du télétravail depuis 2020 a-t-elle amené certains Bordelais à quitter le centre-ville et la première couronne pour aller s'installer en périphérie, notamment sur le Bassin d'Arcachon ?

Le développement du télétravail a probablement amené les personnes qui le pouvaient à passer plus de temps dans leur résidence secondaire sur le Bassin voire à y déménager, mais il n'y a pas eu de réelle migration car les prix y sont très élevés. ■

« Le reste de la métropole paraît plus intéressant que Bordeaux intra-muros, avec des prix d'achat plus bas, des services de même niveau, un marché locatif aussi dynamique et des loyers très proches. »
Denis Jacques, président de l'UNPI Bordeaux, Gironde et Dordogne et président de la commission UNPI France Baux d'Habitation.

« Le marché du haut de gamme a de beaux jours devant lui »

ANALYSE — Si l'immobilier bordelais a marqué un temps d'arrêt en 2024, le segment du prestige a parfaitement tiré son épingle du jeu. L'analyse d'Aymeric Sabatié-Garat, directeur associé de BARNES ⁽¹⁾ Bordeaux. **Propos recueillis par Laurent Caillaud.**



© Photo DR

« **Bordeaux continuera d'attirer grâce à sa qualité de vie et aux projets urbains en développement. Les indicateurs sont donc positifs pour le segment du haut de gamme.** » Aymeric Sabatié-Garat, directeur associé de BARNES Bordeaux.

Comment se présente le marché haut de gamme bordelais en cette fin 2024 ?

Aymeric Sabatié-Garat : On considère que depuis 2010, Bordeaux a accueilli environ 50 000 nouveaux habitants, ce qui a entraîné une hausse soutenue des prix de l'immobilier jusqu'en 2018. Une tendance qui s'est relancée en 2021-2022, lorsque nous avons connu un afflux de familles parisiennes désireuses de bénéficier d'une réelle qualité de vie en mode post Covid-19. En 2023, les prix de l'ancien se sont toutefois régulés, en 2024 ils ont même légèrement reculé, en réponse à des taux d'intérêts élevés et une demande en baisse.

Quels sont les types de biens les plus recherchés dans le segment haut de gamme ?

Bordeaux est un manifeste architectural à ciel ouvert.

1) Barnes-bordeaux.com

Des hôtels particuliers du XVIII^e siècle aux immeubles Art nouveau du début du XX^e, la pierre blonde bordelaise donne à la ville une étonnante unité. Les appartements XVIII^e, les échoppes, les maisons de plain-pied et les lofts sur les quais proposent une offre d'une variété difficile à égaler. Sans compter les villas contemporaines des communes limitrophes.

Quels prix faut-il compter dans le bel ancien ?

Plus que sa taille ou son prix, la qualité d'un bien vient de son emplacement. Un appartement rénové de 35 m², avec ascenseur et terrasse, dans le triangle d'or, proposé autour de 300 000 €, sera à juste titre qualifié de bel ancien ! Quelle que soit la surface, comptons à partir de 6 500 €/m² près du Parc bordelais, 6 800 €/m² pour le Jardin public et 7 300 €/m² dans le triangle d'or. Dans le quartier des Grands Hommes et du Jardin Public, les biens d'exception, s'ils sont situés à une adresse prestigieuse, avec ascenseur, terrasse ou vue sur un monument remarquable, peuvent se vendre entre 8 000 et 10 000 €/m². Des prix qui sont aujourd'hui stabilisés, sur un marché mûr et régulé.

En quoi la métropole de Bordeaux est-elle un bon choix pour un investissement dans l'immobilier ancien haut de gamme ?

Avec des appartements dont le prix au m² est 50 à 70 % moins élevé que celui de Paris, de nombreux Franciliens cherchent encore à louer ou investir à Bordeaux. Le marché immobilier bordelais a donc de beaux jours devant lui ! Bordeaux continuera en effet d'attirer grâce à sa qualité de vie et aux projets urbains en développement. Même si la mise en place récente de l'encadrement des loyers a – pour un temps – freiné l'investissement locatif. Nous avons par ailleurs remarqué en 2024 que de nombreux Français expatriés, préparant leur retour en France, s'intéressent à Bordeaux. Tout comme nous notons qu'il y a de plus en plus de clients étrangers qui se positionnent à l'achat de pied-à-terre. Les indicateurs sont donc positifs à moyen ou long terme. ■

« Bordeaux, un excellent choix d'avenir dans le neuf »

OPPORTUNITÉ — L'immobilier neuf répond à une demande qui ne cesse de se développer. L'avis de Gonzague Douniau, président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) Nouvelle-Aquitaine. **Propos recueillis par Laurent Caillaud.**

En quoi la métropole bordelaise est-elle une option intéressante sur le plan de l'immobilier neuf ?

Gonzague Douniau : Bordeaux est une ville dynamique, agréable à vivre dans une région réputée pour son climat, pour la proximité de l'océan et de la montagne, à deux heures de Paris en train. La métropole cumule les atouts qui en font un excellent choix pour un investissement immobilier. A fortiori dans le neuf, gage de qualité et de bonne tenue à long terme.

Qu'en est-il de l'investissement locatif ?

Là encore, Bordeaux est un excellent choix d'avenir dans le neuf. Prenons l'exemple d'un quinquagénaire qui envisage d'acheter dans la région bordelaise pour y passer sa retraite dans une quinzaine d'années. Ce type de profil cherchera un bien, appartement ou maison, facilement louable et capable d'accueillir à terme sa famille selon sa taille. Or, Bordeaux propose une offre particulièrement diversifiée dans le neuf, qu'il s'agisse du centre ou de la périphérie. Autre cas de figure récurrent, celui de l'investisseur qui cherche avant tout à se constituer un patrimoine, pour sa retraite ou dans une optique de transmission. Les biens ciblés seront plutôt des petites surfaces, pour les louer à un étudiant, à des jeunes professionnels ou à un ménage sans enfant. Une démarche d'autant plus avisée que les nombreuses universités et écoles bordelaises stimulent la demande locative portant sur ces biens.

L'encadrement des loyers n'agit-il pas comme un frein dans le neuf ?

Il est évident qu'il constitue un frein au positionnement de certains investisseurs mais en achetant de façon avisée, on peut tabler sur une rentabilité comprise entre 3,5 et 4 %, ce qui est dans la moyenne française, avec un potentiel de revente assuré sur le long terme.

Les chiffres communiqués en novembre par la FPI⁽¹⁾ montrent un rebond de l'activité dans le neuf bordelais en 2024, après une année 2023 morose.



© Photo DR

Comment s'annonce 2025 ?

Plus que les prix, il convient de s'intéresser au volume de mises en vente, qui est encore trop faible par rapport à la dernière année de référence que fut 2019. Le marché sort en effet de quatre années désorganisées depuis la pandémie de COVID-19. L'immobilier neuf de la métropole bordelaise a été touché comme le reste du pays. Reste maintenant à repenser le modèle pour loger tous ceux qui en ont besoin dans leur parcours résidentiel, c'est-à-dire des étudiants, des jeunes actifs, des seniors et des familles avec enfants. Sans parler de la masse de logements sociaux qu'il est nécessaire de créer. La demande est donc présente à Bordeaux! ■

« La métropole cumule les atouts qui en font un excellent choix pour un investissement immobilier. A fortiori dans le neuf, gage de qualité et de bonne tenue à long terme. » Gonzague Douniau, président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) Nouvelle-Aquitaine.

1) fpi-france.fr/regions/fpi-nouvelle-aquitaine.

Sécuriser sa porte d'entrée pour éviter d'être cambriolé !

ANALYSE — Qu'il s'agisse de la porte d'entrée d'une maison particulière ou de la porte palière d'un immeuble, diverses solutions existent pour éviter les effractions. Cylindre de sécurité, serrure multipoints, bloc-porte blindé, alarme... Le choix de l'une ou l'autre des options dépend du niveau de sécurité exigé, mais aussi du budget. Dans un immeuble, il faut aussi restreindre l'accès aux parties communes, une problématique que doivent envisager ensemble copropriétaires et syndic. **Par Sylvie Lenormand**

Un cambriolage a lieu toutes les 3 minutes en France et plus de 60 % d'entre eux s'effectuent par la porte d'entrée disposant d'une serrure facile à crocheter, percer ou arracher. Pourtant, les cambrioleurs se découragent assez vite et il suffit de retarder au maximum les possibilités d'effraction pour dissuader les malfrats. Plusieurs solutions peuvent être envisagées : l'installation d'une serrure avec un cylindre sécurisé qui résiste au perçage et à la casse de trois à quinze minutes selon les modèles, la pose d'un blindage sur une porte trop fragile, le changement d'une porte d'entrée classique par un bloc-porte blindé neuf et quasi inviolable, l'ajout de dispositifs d'alarmes. Bien évidemment, ce sont les anciennes portes d'entrée les plus vulnérables et pour les rendre les plus sécuritaires possible, il faut souvent multiplier les options, ce qui fait vite grimper les factures. D'ailleurs, il est parfois préférable d'investir dans une porte d'entrée neuve en aluminium ou en acier qui garantit d'office un haut niveau de sécurité. Il est également impératif de faire appel à des entreprises qualifiées pour sécuriser un accès, car des travaux mal effectués peuvent produire l'effet inverse, facilitant l'effraction.

Cylindre et serrure de haute sécurité

Le premier point de faiblesse d'une porte est sa serrure d'où la nécessité de s'équiper en conséquence. Les cylindres des serrures sont généralement équipés de mécanisme à goupilles et plus leur nombre est élevé, plus le niveau de protection est haut. Certaines serrures sont à disques rotatifs qui offrent un niveau de sécurité plus élevé. Les cylindres les plus vulnérables sont ceux qui dépassent de plus de 5 mm d'une porte. Pour les sécuriser, il est possible



© Photo Netatmo

de les recouvrir d'un protège-cylindre ou rosace de protection qui rend impossible le crochetage. Le cache-cylindre traversant est le plus solide, mais il nécessite de percer la porte. Les serrures multipoints offrant plusieurs points d'ancrage sont à privilégier. Elles se composent d'une tringle sur laquelle sont fixées des gâches, situées à diverses hauteurs de la porte et à ses extrémités, en haut et en bas. Le nombre de gâches correspond au nombre de points, de 3 à 7. Tous les points se verrouillent et se déverrouillent à partir de la serrure principale, à l'aide d'une clé, d'un badge ou d'une empreinte digitale. L'ensemble peut être posé en applique avec la tringle directement fixée sur la porte et restant apparente. Son installation est rapide et facile quel que soit le

Le système d'alarme vidéo intelligent Netatmo se compose d'une caméra intérieure qui envoie en temps réel des alertes sur le smartphone en cas d'intrusion. Les détecteurs d'ouverture surveillent les portes et fenêtres et une sirène est déclenchée à la moindre effraction.



Gimm Menuiseries et Les Menuiseries Françaises proposent une nouvelle option pour les portes d'entrée : la crémonne motorisée Furrh, une ouverture sans clé grâce à une télécommande 4 canaux, un digicode ou un lecteur d'empreinte digital.

type de porte. On parle de serrure carénée quand la tringle est protégée par un capot. Cette option est la plus sécurisante car le capot protège la tringle ; elle s'avère aussi la plus esthétique. Seul inconvénient : la serrure carénée ne s'adapte pas aux portes à montants étroits. Enfin, une serrure multipoints peut être intégrée dans l'épaisseur de la porte mais son installation nécessite l'intervention d'un professionnel et peut fragiliser une porte ancienne.

Une norme qui garantit la sécurité

Quelle que soit l'option choisie, il est capital d'opter pour une serrure affichant la norme A2P, délivrée par le CNPP (Centre National de Prévention et de Protection), qui atteste de sa résistance face aux tentatives d'intrusion. Cette norme est d'ailleurs rendue obligatoire par certaines assurances. Trois niveaux existent : A2P* pour une résistance de 5 minutes face à une tentative d'effraction, A2P** pour une résistance de 10 minutes et A2P*** pour une résistance de 15 minutes. Pour renforcer la résistance d'une porte, il est possible d'ajouter en supplément de la serrure sécurisée, des éléments tel qu'un entrebâilleur de porte, un protège-gonds, des

cornières anti-pince, une poignée blindée anti-arrachage ou encore un vitrage feuilleté (s'il s'agit d'une porte vitrée). Vous pouvez aussi installer une tôle d'acier de 2 mm minimum d'épaisseur sur la face intérieure d'une porte d'entrée classique afin de faire office de blindage. Le matériau dans lequel la porte est fabriquée influence aussi directement sa solidité : l'aluminium ou l'acier étant plus robuste que le PVC.

Contrôle à distance

La serrure connectée est une proposition de plus en plus plébiscitée. Ce dispositif de contrôle d'accès électronique permet d'ouvrir et de fermer sa porte à l'aide d'un smartphone ou d'un badge sans utiliser de clés. La serrure est conçue pour que chaque ouverture ou fermeture soit chiffrée et unique, permettant de dresser un historique des entrées et sorties. Ces clés virtuelles sont attribuées par les gestionnaires de serrures connectées directement sur leur application. À partir de votre smartphone, vous pouvez ainsi établir vos clés virtuelles, mais aussi des clés temporaires et à distance pour du personnel médical, un livreur ou encore un voisin qui vient



© Photo Picard

s'occuper de la maison pendant les vacances, à des plages horaires prédéfinies. Il existe deux configurations de serrure connectée : soit elles sont intégrées à la poignée ou à la béquille de la porte, soit elles sont insérées dans le cylindre, l'ouverture par smartphone utilisant le réseau internet ou le Bluetooth pour communiquer. Dans le cas d'une ouverture par badge, c'est la poignée qui intègre un lecteur de badge. Il existe également des serrures à code connectées où la fonction code pin est directement intégrée sur la poignée. Il suffit de taper le code sur la poignée et la béquille se déverrouille électriquement. En réutilisant le barillet et la clé de la porte pour installer les serrures connectées, on peut éviter des modifications et des câblages coûteux. Il est également important de choisir un modèle avec des indices IP et IK élevés qui garantissent une protection maximale contre les projections d'eau, de poussière et contre les éventuels chocs physiques.

À SAVOIR

Plus faillibles les portes d'entrée vitrées ?

Une porte d'entrée vitrée semble a priori moins résistante qu'un panneau plein, mais en réalité tout dépend du choix du vitrage. Il faut absolument que la porte d'entrée soit équipée d'un vitrage feuilleté 44/2 ou 44/6 conçu pour résister aux tentatives de bris. Ce vitrage est constitué de plusieurs couches de verre et de films intercalaires en PVB (Polybutyral de vinyle) qui maintient en place les morceaux de verre en cas de choc. Grâce à sa résistance et à sa capacité à rester en place après un bris, il est fréquemment utilisé pour la protection. En supplément, rien ne vous empêche d'ajouter des grilles ou des barres décoratives de sécurité. La plupart des portes d'entrée vitrées vendues par les fabricants spécialisés répondent aux problématiques de sécurité actuelles, tout en conservant des qualités esthétiques et personnalisables.

Les portes blindées Diamant Sérénité et Diamant 10 de Picard Serrures, certifiées A2P BP1, sont disponibles avec la serrure intelligente DOM Roq qui combine un cylindre de haute sécurité et une motorisation connectée munie de détecteurs de verrouillage et de tentative d'intrusion qui surveillent la porte en permanence et détectent toute vibration anormale.

Opter pour une porte d'entrée blindée

Si vous optez pour un bloc-porte d'entrée blindé, choisissez un modèle répondant à la norme Iso 9001, gage de qualité et certifié A2P reconnu par les assurances. Sa pose nécessite de remplacer une porte existante et son châssis. Elle doit impérativement être réalisée par un installateur qualifié qui doit aussi vérifier l'état du mur de soutien. Pour les portes palières des appartements, il est conseillé de demander l'autorisation de la copropriété avant d'envisager ce type de travaux. De même, il n'est pas toujours possible d'installer des points d'ancrage au sol si, par exemple, votre logement est équipé de chauffage au sol. Certains fabricants garantissent leurs portes blindées 10 ans. Une porte blindée peut d'ailleurs avoir d'autres qualités que la résistance. Deux lettres suivies d'un nombre indiquent sa capacité à vous protéger aussi du froid ou des flammes : I pour isolation thermique, E pour étanchéité aux flammes et au gaz. Le nombre permet de savoir combien de minutes la porte résiste. Les performances d'isolation phonique peuvent également être prises en compte : une performance de 40 décibels est considérée comme efficace. Aujourd'hui, les portes blindées sont tout aussi décoratives que sécurisantes et peuvent même être réalisées sur mesure. Cependant, leur prix peut passer du simple au triple en fonction des options choisies : décors, isolation thermique renforcée, résistance au feu... ou encore serrure avec ouverture électronique ou biométrique.

Vidéoprotection, télésurveillance... protection maximale

Chaque porte et fenêtre étant un point d'entrée potentiel, les détecteurs d'ouverture constituent une première ligne de défense. Ils sont conçus pour déclencher une alarme dès que l'ouverture se fait. Les détecteurs de mouvement proposent un niveau de protection supplémentaire en repérant les moindres mouvements à l'intérieur des logements. Grâce à leur technologie infrarouge, ils peuvent même détecter les mouvements dans l'obscurité. Un dispositif d'alarme connecté à une centrale de télésurveillance assure quant à lui une sécurité optimale. Contre un abonnement de quelques dizaines d'euros par mois, des professionnels installent des détecteurs d'intrusion et des caméras adéquats un peu partout dans l'appartement ou la maison et des responsables sont présents derrière leur équipement, 24h/24 et 7 jours sur 7, pour lever le doute ou prévenir les forces de l'ordre en cas de déclenchement d'une alarme et intrusion. Si vous êtes propriétaire d'une maison particulière, les caméras peuvent être installées à l'intérieur comme à l'extérieur de votre domicile. En revanche, sachez qu'en France, l'installation de caméras de surveillance est encadrée par la loi et doit se faire dans le respect des droits des voisins.



Le visiophone Elia Solar Wave se distingue par son autonomie puisqu'il dispose d'une batterie et d'un panneau solaire intégré à sa platine de rue. Il offre également une portée de 200 m en champ libre.



Pour les personnes qui habitent en appartement, le verdict est sans appel : plus de 73 % considèrent que les syndicats de copropriété n'agissent pas suffisamment pour protéger les accès des immeubles.



Les serrures connectées s'ouvrent sans clé. Avec un badge ou en présentant son smartphone, toute personne ayant reçu une clé virtuelle peut entrer ou verrouiller la porte.

Veillez donc à ce qu'elles ne captent pas les images chez votre voisin ou qu'elles ne soient pas tournées vers la voie publique. En revanche, aucune réglementation ne définit les sirènes d'alarme. Seuls les arrêtés préfectoraux ou communaux indiquent le seuil de son à ne pas dépasser (généralement 105 décibels). Dans les copropriétés, ce seuil peut être ramené à 85 décibels.

La sécurité pour les portes d'entrée d'immeubles

Pour les personnes qui habitent en appartement, le verdict est sans appel : plus de 73 % considèrent que les syndicats de copropriété n'agissent pas suffisamment pour protéger les accès des immeubles (Source : Kivala). Pourtant, l'ouverture des portes d'entrée est bien souvent gérée par des digicodes, interphones ou vidéophones qui restreignent l'accès aux parties communes et qui promettent de nombreuses fonctionnalités. Les digicodes montrent vite leurs limites, car les codes se partagent facilement. Les badges les ont supplantés, chacun possédant un numéro d'identification unique et pouvant être programmé individuellement. C'est au gestionnaire de l'immeuble de désactiver un badge perdu, de personnaliser les points d'accès ou de définir des

horaires pour chaque espace. Mais l'interphonie s'est beaucoup développée ces dernières années, notamment la technique GSM qui permet une installation rapide et facile et une communication directe (sans fil) entre la platine située en bas de l'immeuble et le combiné dans les appartements. Bien souvent, ce sont les combinés des portables qui jouent le rôle de récepteur, sachant que le nombre de numéros de mobiles peut être limité. Les interphones sont généralement équipés d'un écran vidéo qui permet de voir qui se présente grâce à une caméra installée sur la platine de rue. Installer un système de surveillance par caméra dans les halls d'entrée d'immeuble instaure un degré de sécurité plus élevé encore. Ces caméras de surveillance permettent d'enregistrer les allées et venues et sont complémentaires à l'installation de contrôles d'accès par clés, lecteurs de cartes, badges ou serrures à codes. Le degré de contrôle d'accès nécessaire est surtout fonction de la configuration de l'immeuble et de son emplacement. Il est prudent de demander plusieurs devis à présenter lors d'une assemblée générale, sachant que généralement le combiné d'interphone dans l'appartement est considéré comme un équipement individuel donc à la charge du copropriétaire ainsi que de potentielles réparations. ■

L'encadrement des loyers applicable dans 24 communes du Pays basque

RÉGLEMENTATION — Le décret n° 2023-981 du 23 octobre 2023 a étendu l'encadrement des loyers « loi ELAN » à 24 communes du Pays basque. Pour ces 24 communes, les loyers de référence ont été définis par un arrêté préfectoral du 21 octobre 2024. L'encadrement des loyers y est en vigueur depuis le 25 novembre 2024. **Par Arnaud Couvelard, juriste à l'UNPI**

À noter

21 communes de l'agglomération grenobloise ⁽³⁾ seront également concernées par le dispositif d'encadrement des loyers « loi ELAN ». Cet encadrement ne sera effectif pour ces villes qu'après la publication de l'arrêté du préfet de l'Isère fixant les loyers de référence.



> Le dispositif d'encadrement des loyers « loi ELAN » en quelques mots

L'article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 permet aux collectivités situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants considérées comme « tendues » de demander l'application, sur tout ou partie de leur territoire, d'un encadrement des loyers par arrêté préfectoral.

Dans toutes les villes soumises à encadrement des loyers (voir le tableau ci-après), le loyer de tout logement, vide ou meublé, loué à titre d'habitation principale, ne peut dépasser le « loyer de référence majoré ».

Concernant ce dispositif qui se cumule avec le décret annuel relatif à l'évolution de certains loyers ⁽¹⁾ :

- seuls sont concernés les nouveaux baux (y compris les baux mobilité) et les renouvellements de baux signés à compter de la date d'entrée en vigueur de la mesure (a contrario, les baux en cours et les reconductions tacites ne sont pas concernés) ;
- un complément de loyer est possible « pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique » ;

- si le loyer plafond n'est pas respecté, le préfet de département peut mettre en demeure le propriétaire, dans un délai de deux mois, de mettre le bail

en conformité et de procéder à la restitution des loyers trop-perçus (si cette mise en demeure reste infructueuse, le préfet peut prononcer une amende pouvant aller jusqu'à 5 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale). Par ailleurs, le locataire dispose d'une action en diminution du loyer ⁽²⁾.

> L'encadrement des loyers applicable dans 24 communes du Pays basque depuis le 25 novembre 2024

Depuis le 25 novembre 2024, 24 communes du Pays basque sont concernées par le dispositif d'encadrement des loyers « loi ELAN » : Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriartou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatzou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre-d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz et Villefranque.

Pour connaître les loyers de référence applicables à ces villes, il faut se référer à l'arrêté du préfet des Pyrénées-Atlantiques du 21 octobre 2024 ou plus simplement se connecter à www.communaute-paysbasque.fr/vivre-ici/cadre-de-vie/lencadrement-des-loyers (cliquer sur « Faire ma simulation en ligne »).

1) Voir l'article « Parution du décret annuel relatif à l'évolution de certains loyers » paru en octobre 2024 (p. 36).

2) Cf. l'article 140 de la loi ELAN.

3) Le Fontanil-Cornillon, La Tronche, Meylan, Domène, Murianette, Venon, Gières, Seyssins, Eybens, Poizat, Bresson, Claix, Varcès-Allières-et-Risset, Saint-Egrève, Sassenage, Fontaine, Grenoble, Saint-Martin-d'Hères, Seyssinet-Pariset, Echirolles, Le Pont-de-Claix.



Saint-Jean-de-Luz



Bayonne



Hendaye

Récapitulatif des communes soumises à encadrement des loyers

Communes soumises à encadrement des loyers	Date d'entrée en vigueur	Lien reprenant les loyers de référence
Paris	1^{er} juillet 2019	www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/paris
Lille	1^{er} mars 2020	www.ssilab-ddtm-encadrement-loyers-33.websself.net/accueil
Les 9 communes du territoire de l'établissement public « Plaine Commune » : Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse	1^{er} juin 2021	www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/plaine-commune
Lyon et Villeurbanne	1^{er} novembre 2021	https://demarches.toodego.com/logement/encadrement-des-loyers
Les 9 communes du territoire de l'établissement public territorial « Est Ensemble » : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville	1^{er} décembre 2021	www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/est-ensemble
Montpellier	1^{er} juillet 2022	https://eservices.montpellier3m.fr/habitat/encadrement-des-loyers
Bordeaux	15 juillet 2022	https://simulateur-loyer.bordeaux-metropole.fr
24 communes du Pays basque : Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriartou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre-d'Irube, Urcoit, Urrugne, Ustaritz et Villefranque	25 novembre 2024	www.communaute-paysbasque.fr/vivre-ici/cadre-de-vie/lencadrement-des-loyers (cliquer sur « Faire ma simulation en ligne »)

COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU 18 NOVEMBRE 2024



COMMUNIQUÉ DU 18 NOVEMBRE 2024

UNPI

LA VICTOIRE DE L'UNPI DANS SA LUTTE JUDICIAIRE CONTRE L'ENCADREMENT DES LOYERS

LE CONSEIL D'ETAT A ANNULÉ DE FAÇON DÉFINITIVE L'ARRÊTÉ DU 3 JUIN 2020 ENCADRANT LES LOYERS À PARIS POUR LA PÉRIODE DU 1ER JUILLET 2020 AU 30 JUIN 2021. UNE JOUPE JUDICIAIRE DÉFINITIVEMENT REMPORTEE PAR LES PROPRIÉTAIRES.

Le contexte judiciaire

Le 1er juillet 2019, le dispositif expérimental d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi Elan (portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018 a été mis en place par la Ville de Paris.

Dans ce contexte, l'arrêté n°IDF-2020-06-03-001 du 3 juin 2020 fixait les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la Ville de Paris à compter du 1er juillet 2020.

A l'initiative de l'UNPI, cet arrêté du 3 juin 2020 a fait l'objet d'une procédure en annulation devant le tribunal administratif. Cette demande a été rejetée le 8 juillet 2022 mais a fait l'objet d'une procédure en appel diligentée par l'UNPI.

Le 2 octobre 2023, la cour administrative d'appel de Paris a entendu les arguments des propriétaires et ordonné l'annulation de l'arrêté du 3 juin 2020. Toutefois, ultime étape de cette joute judiciaire, le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires a formé un pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat le 4 décembre 2023.

C'est dans le cadre de cette dernière procédure que les propriétaires ont remporté leur bataille juridique de façon définitive puisque le Conseil d'Etat a rejeté le pourvoi formé par le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires. L'arrêté du 3 juin 2020 encadrant les loyers dans la capitale pour la période du 1er juillet 2020 au 30 juin 2021 est donc définitivement annulé.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU 18 NOVEMBRE 2024



COMMUNIQUÉ DU 18 NOVEMBRE 2024

UNPI

L'analyse

La procédure judiciaire évoquée ici met en évidence l'illégalité de l'encadrement des loyers à Paris en 2020. Elle marque aussi l'attachement des propriétaires à défendre de façon constante le droit de propriété, non seulement à Paris mais sur l'ensemble du territoire national. En effet, le dispositif de l'encadrement des loyers souffre de dysfonctionnements graves affectant les droits du propriétaire, pourtant garantis par la Constitution.

Parmi ces dysfonctionnements, et au premier chef, l'UNPI dénonce depuis plusieurs années l'application de plafonds de loyers calculés de façon non scientifique, opaque et donc très contestable. L'UNPI conteste ainsi la prise en compte des loyers déjà encadrés pour calculer les loyers médians à ne pas dépasser, tout comme le fait que le Préfet actualise chaque année les plafonds de loyers sans tenir compte des indices de révision. Nous rappelons ici que les enjeux sont importants puisque, dans les conditions sus évoquées, un propriétaire dont le bien est situé dans une zone encadrée et appliquant les règles usuelles de révision des loyers peut rapidement, et en toute bonne foi, se retrouver « hors-la-loi ».

L'UNPI, soucieuse de garantir un équilibre sain et respectueux des droits de chaque partie au contrat de bail, constate donc à regret les effets délétères du dispositif de l'encadrement des loyers en raison notamment du système de calcul des plafonds de loyers. Un système non vertueux qui conduit à ce que les loyers diminuent sans que soient prises en compte la hausse du coût des travaux ou encore la hausse scandaleusement incontrôlée de la taxe foncière sur l'ensemble du territoire national.

Dans un contexte général de crise du logement et d'attrition historique du marché locatif, le dispositif de l'encadrement des loyers contribue à décourager les propriétaires à mettre leur bien immobilier en location. La bataille judiciaire remportée par l'UNPI est donc accueillie par les propriétaires comme un signal encourageant. Les propriétaires enfin entendus par la justice administrative sur le territoire parisien ne baisseront pas la garde sur le reste du territoire national.

La restauration d'un monument historique

INVESTISSEMENT — Depuis 2008, Jean-Jacques Julien, soixantenaire, est le propriétaire du château de Beaufort (Haute-Loire). Grâce à une construction contemporaine de 200 m² réversible, cet ancien architecte a rendu habitable le lieu, entièrement classé monument historique. Aujourd'hui encore, il s'attèle à sa restauration. Un investissement qui nécessite du temps et de l'argent. Il raconte. **Propos recueillis par Eve Figuière et Adam Lebert**

« J'ai acheté le château de Beaufort en 2008. Un jour, peut-être parce que mon dernier fils était passionné de châteaux, m'est venue l'idée d'acquérir une demeure chargée d'histoire. C'est devenu comme un jeu. Je surveillais les petites annonces. À l'époque, j'avais un cabinet d'architecture qui travaillait sur toute la France. Par ce biais, j'ai vu que le château de Beaufort, en Haute-Loire, était à vendre. Enfin ce qu'il en restait, c'est-à-dire des ruines. Même si ce n'est pas vraiment ce que je cherchais, ça a piqué ma curiosité parce que, petit, je venais souvent dans les alentours. J'ai appelé le propriétaire, Michel Guyot – connu pour posséder plusieurs châteaux. Au téléphone, il m'a averti qu'il n'y avait que quatre murs, que le lieu était classé monument historique et que je ne pourrai donc rien en faire. De passage en Haute-Loire, je suis allé visiter ces ruines. Il y avait bien quatre murs, tout était couvert de végétation, et, au sol, il y avait des bouteilles cassées, des restes de feux de camp, du sopalin... Malgré tout, je suis allé à la rencontre de Michel Guyot et, pris d'une fulgurance, je lui ai dit « *J'achète* ».

À partir de là, j'ai appelé mon père, architecte en chef de la ville de Paris, et un ami, directeur des archives départementales de Haute-Loire. Tous deux m'ont également dit que je ne pourrai rien en faire. Je ne me suis pas découragé. Comme j'étais à ce moment-là architecte, j'ai commencé à dessiner des plans, avec une certaine candeur, sans me rendre bien compte de ce que ça allait donner. Plus tard, j'ai fait une demande à la Direction des affaires culturelles (DRAC) de Clermont-Ferrand pour édifier, sur ce monument classé historique, ce que j'avais dessiné : une construction vertueuse, habitable et réversible – qu'on peut retirer à l'avenir pour revenir à l'état initial. Comme ça, on ne défigure pas les lieux, on les accompagne et on conforte l'existant, qui menaçait de s'écrouler dans les quinze années suivantes.

Quelques mois après, j'ai reçu une autorisation, sous réserve de sanctuariser les lieux. Il fallait figer les ruines. Pour les parties basses, il y avait de la terre et des racines qui avaient poussé : on a dû tout retirer. On a alors mis à jour des pièces comme une



© Photo DR

cuisine datant du XIII^e siècle. On a remis en scène le château avec les pierres présentes sur place. Pour la partie haute, on a fait déposer la construction légère par hélicoptère.

Mais une fois fait, tout ça s'abîme. Les herbes poussent, les murs sont à nus, très exposés aux intempéries et ouverts à tous les vents. Donc, chaque année, il faut continuer à entretenir. La restauration, c'est un peu un travail sans fin. Pour les monuments historiques, des subventions existent, mais cela prend du temps à les demander... Cela dit, on a des avantages fiscaux puisqu'on peut déduire tous les frais d'entretien dans la mesure où les lieux sont ouverts au public. Chaque année, le château de Beaufort compte 600 à 800 visites.

Dans l'association de propriétaires de monuments historiques à laquelle j'adhère, La Demeure historique, je rencontre des personnes aux moyens plus ou moins conséquents, mais aucun ne fait ça dans un but spéculatif – le plus souvent, ça coûte plus que ça ne rapporte. Je pense que notre trait commun est la peur de la mort, la peur de l'oubli. Jean D'Ormesson disait quelque chose comme : « *Je n'ai pas peur de la mort, mais de ne plus être là* ». Quand je ne serai plus là, je laisserai derrière moi quelque chose de « matériel », j'aurai participé à l'Histoire. » ■



Jean-Jacques Julien.



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

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 :

35 millions de Propriétaires
11 quai Anatole France - 75007 PARIS

Règlement par chèque, libeller à l'ordre de :

La Presse immobilière

35 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
35millionsdeproprietaires@unpi.fr

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

BAIL COMMERCIAL

Rattrapage d'indexations non pratiquées

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Je n'ai jamais fait jouer la clause d'indexation d'un bail commercial conclu en décembre 2020. La clause d'échelle mobile prévoit que « *le loyer variera de plein droit tous les ans proportionnellement à la variation de l'ILC⁽¹⁾ du 2^e trimestre 2020 (115,42), publié trimestriellement par l'INSEE* ». Sur la base de cette clause, quelles augmentations puis-je réclamer à mon locataire, sachant que le loyer initial est de 700 €? Faut-il appliquer le plafonnement instauré par la loi pouvoir d'achat (le locataire est une PME d'une cinquantaine de salariés)?



Copyright (c) 2024 mojo cp/Shutterstock

Tout d'abord, on peut souligner qu'il ne fait aucun doute sur le fait que votre bail comporte une clause d'indexation annuelle automatique (cf. les termes « *de plein droit* »).

Il ne s'agit donc pas d'une indexation ou d'une révision censée ne jouer que si le propriétaire en fait formellement la demande.

Même si vous n'avez pas réclamé un nouveau loyer aux dates anniversaires du bail, vous pouvez encore le faire en prenant en compte les indices passés compte tenu du caractère automatique de la clause d'indexation présente dans votre bail.

Si les actions touchant typiquement au statut des baux commerciaux (comme par exemple l'action en fixation du loyer du bail renouvelé) sont soumises à la prescription spéciale de deux ans conformément à l'article L.145-60 du Code de commerce⁽²⁾, il en va différemment de l'action en paiement d'arriérés de loyer ou en application d'une clause d'indexation qui

elle est soumise à la prescription quinquennale. Ainsi, l'action de droit commun « *en paiement des sommes représentant l'indexation des loyers (...) se prescrit par cinq ans* » (Cour de cassation, 3^e civ., 15 septembre 2010, 09-15924).

Vous êtes donc toujours dans les délais pour réclamer les indexations depuis décembre 2021.

Votre locataire étant une entreprise dont l'effectif est inférieur à 250 salariés, vous devez respecter le plafonnement de la variation annuelle de l'ILC instauré par la loi pouvoir d'achat⁽³⁾.

Ce plafonnement à 3,5 % concernait les loyers indexés sur l'ILC du 2^e trimestre 2022 et s'appliquait jusqu'à l'ILC du 1^{er} trimestre 2024 inclus. La dernière indexation selon l'ILC du 2^e trimestre 2024 n'est donc pas plafonnée.

Concrètement :

- en décembre 2021 (ILC du 2^e trimestre 2021), vous pouviez réclamer un loyer de 718,13 € (700 € + 2,59 %);

- en décembre 2022 (ILC du 2^e trimestre 2022), vous pouviez réclamer un loyer de 743,26 € (718,13 € + 3,5 %⁽⁴⁾);

- en décembre 2023 (ILC du 2^e trimestre 2023), vous pouviez réclamer un loyer de 769,27 € (743,26 € + 3,5 %);

Pour la période de décembre 2021 à novembre 2024 inclus, vous pouvez ainsi demander à votre locataire 1567,92 € (18,13 € X 12 + 43,26 € X 12 + 69,27 € X 12).

Enfin, depuis décembre 2024 (ILC du 2^e trimestre 2024), vous pouvez réclamer un loyer de 797,96 € (769,27 € + 3,73 %).

Si vous entendez réclamer l'ensemble des moins-perçus depuis le début du bail (1567,92 €), vous pourrez par exemple autoriser votre locataire à régler cette somme en plusieurs fois, conformément à l'obligation d'exécution loyale des contrats. ■

1) Indice des loyers commerciaux.

2) « Toutes les actions exercées en vertu du présent chapitre se prescrivent par deux ans ».

3) A ce sujet, voir les explications sous le tableau ILC en page 46.

4) La variation annuelle de l'ILC est plafonnée à 3,5 % conformément à la loi pouvoir d'achat.

BAIL D'HABITATION

Remboursement de trop-perçus de loyer en cas de non-respect du dispositif d'encadrement des loyers

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Mon locataire me met en demeure de lui rembourser des trop-perçus de loyer pour un logement vide loué à Paris depuis le 10 janvier 2023, au motif que le loyer demandé dépasse le loyer de référence majoré. Etant donné que ce logement possède un balcon avec vue sur la basilique du Sacré-Cœur de Montmartre, le montant du loyer demandé me paraît pourtant justifié (la rubrique « complément de loyer » n'a toutefois pas été remplie dans le bail). Qu'en est-il ? Si je suis tenu de rembourser les trop-perçus à mon locataire, dois-je le faire depuis le début du bail ?

La première chose à faire consiste à vérifier que le loyer exigé au 10 janvier 2023 est ou non conforme au dispositif d'encadrement des loyers mis en place à Paris ⁽¹⁾. Pour ce faire, vous pouvez notamment utiliser la plateforme www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/paris. Si le loyer demandé au 10 janvier 2023 est supérieur au loyer de référence majoré applicable à cette date, le locataire bénéficie bien d'une action en diminution du loyer conformément à l'article 140, III, A de la loi ELAN du 23 novembre 2023.

Concernant la prescription applicable à l'action en diminution du loyer du locataire, à défaut de précision dans l'article 140 de la loi ELAN, il faut considérer que s'applique la prescription triennale de droit commun pour les baux d'habitation (voir l'article 7-1 de la loi du 6 juillet 1989).

Le bail datant de deux ans, votre locataire est donc dans les délais pour agir.

En cas de contentieux, votre locataire peut espérer obtenir le remboursement de l'ensemble des trop-perçus de loyer.

Si votre loyer est supérieur au loyer de référence majoré et si vous voulez éviter le risque d'une condamnation possible en justice, nous vous conseillons d'accepter un remboursement des sommes trop perçues depuis le début du bail.

Enfin, vous indiquez que le montant du loyer demandé vous semble justifié car le logement possède un balcon avec vue sur la basilique du Sacré-Cœur de Montmartre. Des circonstances spéciales peuvent justifier un complément de loyer permettant de demander un loyer



Copyright (c) 2017 Marcello Landolfi/Shutterstock

supérieur au loyer de référence majoré. Il doit s'agir de « logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique » (article 140, III, B de la loi ELAN). Le texte apporte très peu d'indications sur les éléments justifiant un complément de loyer (les critères concernant la localisation ou le confort du logement ne sont pas définis) et sur la façon de calculer son montant. De plus, les caractéristiques justifiant un complément de loyer ne doivent pas être présentes dans d'autres logements du même secteur (par exemple, un propriétaire ne pourrait pas se prévaloir de l'existence d'un balcon si cet ornement se retrouve dans les immeubles alentour ou dans l'immeuble en question). Le propriétaire désirent instaurer un complément de loyer doit donc se montrer prudent.

Si un complément de loyer est justifié au regard de l'article 140, III, B de la loi ELAN, son montant et les caractéristiques du logement le justifiant doivent être mentionnés dans le contrat de location. A défaut, il ne peut être appliqué (TJ Paris, 9 novembre 2020, n° 11-20-006260).

Ces informations ne figurant pas dans votre bail, le loyer demandé ne peut donc pas être supérieur au loyer de référence majoré.

À noter : aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes : des sanitaires sur le palier, des signes d'humidité sur certains murs, le logement est classé F ou G, des fenêtres laissent anormalement passer l'air hors grille de ventilation, un vis-à-vis à moins de dix mètres, des infiltrations ou des inondations proviennent de l'extérieur du logement, des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois, une installation électrique dégradée ou une mauvaise exposition de la pièce principale. ■

1) À ce sujet, voir notre article en page 38.

BAIL D'HABITATION

Congé du locataire avant l'échéance d'un bail à durée réduite

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Je souhaite conclure avec mon futur locataire un bail à durée réduite de 26 mois. Pour ce type de contrat, est-ce que le locataire peut délivrer congé avant l'échéance du bail ?

Tout d'abord, il est important de préciser que la conclusion d'un bail à durée réduite d'au moins un an mais inférieur à trois ans est soumise à trois conditions :

- le bailleur doit être une personne physique ;
- la reprise du logement par le bailleur doit être justifiée par des raisons professionnelles ou familiales (exemples : départ en retraite, mutation professionnelle, mariage) ;
- au moment de la conclusion du bail, l'événement doit être précis et sa date de survenance prévisible (par exemple, la simple mention de « la nécessité pour l'une des propriétaires de s'installer à Paris dans le délai de 2 ans pour des raisons professionnelles ou

familiales » n'est pas suffisamment précise : Cass., 3^e civ., 14 décembre 1994, n° 92-19219).

Enfin, le bail doit mentionner les raisons et l'événement invoqués (article 11 de la loi du 6 juillet 1989).

A l'instar des baux « classiques » de trois ans, les baux à durée réduite sont régis par la loi du 6 juillet 1989. Le locataire peut donc délivrer congé à tout moment (sans attendre la fin du bail) en respectant un préavis de trois mois (ou d'un mois en cas de préavis réduit). En effet, selon l'article 12 de la loi du 6 juillet 1989 : « Le locataire peut résilier le contrat de location à tout moment, dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article 15 ». ■

BAIL D'HABITATION

Vente d'une maison louée

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — J'envisage de vendre une maison qui est actuellement louée (bail de location vide de trois ans).

Dois-je en informer le locataire et lui proposer la vente en priorité ?

Il faut distinguer deux situations :

- Si vous vendez la maison occupée :
Dans ce cas, le locataire ne bénéficie pas d'un droit de préemption et vous pouvez donc vendre la maison à tout moment sans en aviser le locataire.
Après la vente, le nouveau propriétaire devra « notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domi-

cile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire » (article 3 de la loi du 6 juillet 1989).

- Si vous vendez la maison vide :
Vous devrez alors délivrer à votre locataire un congé pour vendre au moins six mois avant la fin du bail en cours (par lettre recommandée avec AR ou par acte de commissaire de justice) et le locataire bénéficiera d'un droit de préemption.
Plus globalement, vous devrez respecter les termes de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 (indiquer dans le congé le prix et les conditions de la vente projetée, reproduire certaines mentions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989, joindre au congé la notice d'information reprise en annexe de l'arrêté du 13 décembre 2017, etc.). ■

LOI DE 48

Loyers pour les logements régis par la loi de 1948

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — En 2024, quelles sont les augmentations de loyer pour les logements régis par la loi de 1948 ?

Le décret n° 2024-1004 du 6 novembre 2024 (Journal Officiel du 8 novembre) a fixé les loyers relevant de la loi du 1^{er} septembre 1948, à compter du 1^{er} juillet 2024 (effet rétroactif).

> Les loyers relevant de la loi du 1^{er} septembre 1948 sont augmentés de 3,50 % pour les catégories III A, III B, II A, II B et II C pour l'ensemble des communes, y compris celles situées dans le périmètre de l'agglomération parisienne.

Pour rappel, la distinction entre la région parisienne et la province a été supprimée en 2010 et en 2023 les loyers avaient été augmentés de 3,49 %.

> Quant aux logements de la catégorie IV, ils ne subissent aucune augmentation.

> Pour les loyers au forfait (article 34 de la loi de 1948), le taux de majoration est fixé à 3,50 % (il était de 3,49 % l'année dernière).

Dans l'agglomération parisienne, les communes concernées par ce décret sont :

- la ville de Paris, toutes les communes des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ;
- les communes de Seine-et-Marne, des Yvelines, de l'Essonne et du Val-d'Oise qui figurent en annexe du décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948 (modifiée par le décret n° 2019-968 du 17 septembre 2019).

À noter : les communes concernées sont les mêmes que celles visées par l'ancien décret (décret n° 2023-897 du 27 septembre 2023).

Valeur locative mensuelle en euros				
Catégorie	Agglomération parisienne		Hors agglomération parisienne	
	Prix de base de chacun des dix premiers mètres carrés de surface corrigée	Prix de base des mètres carrés suivants	Prix de base de chacun des dix premiers mètres carrés de surface corrigée	Prix de base des mètres carrés suivants
II A	13,81	8,20	11,27	6,73
II B	9,49	5,09	7,77	4,23
II C	7,28	3,85	5,93	3,19
III A	4,40	2,33	3,60	2,01
III B	2,60	1,35	2,14	1,12
IV	0,26	0,12	0,26	0,12



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 « Adhérer »

ICC | Indice du coût de la construction

	2 ^e T. 2024 2205	INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4 ^e T 1953	Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2015	3 ^e trimestre	1608	-1,17	-2,43	+16,44
	4 ^e trimestre	1629	+0,25	-0,61	+15,86
2016	1 ^e 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 ^e 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 ^e 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 ^e 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 ^e 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 ^e 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 ^e trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
	2 ^e trimestre	1966	+7,96	+12,60	+20,10
	3 ^e trimestre	2037	+8,01	+16,67	+26,36
	4 ^e trimestre	2052	+8,80	+16,00	+27,06
2023	1 ^e trimestre	2077	+6,62	+17,34	+26,03
	2 ^e trimestre	2123	+7,99	+21,11	+30,97
	3 ^e trimestre	2106	+3,39	+19,32	+29,44
	4 ^e trimestre	2162	+5,36	+20,45	+33,04
2024	1 ^e trimestre	2227	+7,22	+22,23	+36,46
	2 ^e trimestre	2205*	+3,86	+21,09	+36,62

*Parution INSEE 24/09/2024

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.

	2 ^e T. 2024 136,72	ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2021	3 ^e trimestre	119,70	+ 3,46 %	+ 5,51 %	+ 10,66 %
	4 ^e trimestre	118,59	+2,42 %	+ 3,97 %	+ 9,46 %
2022	1 ^e trimestre	120,61	+ 3,32 %	+ 5,21 %	+ 11,13 %
	2 ^e trimestre	123,65	+ 4,43 %	+ 7,33 %	+ 13,96 %
	3 ^e trimestre	126,13	+ 5,37 %	+ 9,11 %	+ 16,28 %
	4 ^e trimestre	126,05	+ 6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
2023	1 ^e trimestre	128,68	+ 6,69 %	+ 10,71 %	+ 18,60 %
	2 ^e trimestre	131,81	+ 6,60 %	+ 14,20 %	+ 21,48 %
	3 ^e trimestre	133,66	+ 5,97 %	+ 15,52 %	+ 23,17 %
	4 ^e trimestre	132,63	+ 5,22 %	+ 14,54 %	+ 22,27 %
2024	1 ^e trimestre	134,58	+ 4,59 %	+ 15,29 %	+ 24,24 %
	2 ^e trimestre	136,72*	+ 3,73 %	+ 15,46 %	+ 26,15 %

*Parution INSEE 24/09/2024

Important : Le plafonnement de la variation annuelle de l'ILC instauré par la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 a pris fin avec l'ILC du 1^{er} trimestre 2024. Par conséquent, depuis ce trimestre (ILC du 2^e trimestre 2024), les révisions de loyer selon l'ILC ne sont plus plafonnées. Pour rappel, 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) plafonnait à 3,5 % la variation annuelle de l'ILC si le locataire était une PME au sens de la législation communautaire, c'est-à-dire une entreprise dont l'effectif est inférieur à 250 salariés. C'était donc le critère de la taille de l'entreprise locataire qui déterminait si l'indexation

était limitée ou non. Ce plafonnement concernait 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 concernait les loyers indexés sur l'ILC du 2^e trimestre 2022 et s'appliquait jusqu'à l'ILC du 1^{er} trimestre 2024 inclus. Selon l'article 14 de la loi pouvoir d'achat : « *Le plafonnement de la variation annuelle est définitivement acquis et la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision postérieure ne peut prendre en compte la part de variation de l'indice des loyers commerciaux supérieure à 3,5 % sur cette même période* ».

ILAT | Indice des loyers des activités tertiaires

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

	2 ^e T. 2024 136,45	ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2021	2 ^e trimestre	116,46	+ 1,86 %	+ 3,97 %	+ 9,87 %
	3 ^e trimestre	117,61	+ 2,96 %	+ 4,32 %	+ 10,47 %
	4 ^e trimestre	118,97	+ 4,30 %	+ 5,00 %	+ 11,47 %
2022	1 ^e trimestre	120,73	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %
	2 ^e trimestre	122,65	+ 5,32 %	+ 7,15 %	+ 14,43 %
	3 ^e trimestre	124,53	+ 5,88 %	+ 8,43 %	+ 16,21 %
	4 ^e trimestre	126,66	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
2023	1 ^e trimestre	128,59	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
	2 ^e trimestre	130,64	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %
	3 ^e trimestre	132,15	+ 6,12 %	+ 15,69 %	+ 22,79 %
	4 ^e trimestre	133,69	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %
2024	1 ^e trimestre	135,13	+ 5,09 %	+ 17,64 %	+ 25,48 %
	2 ^e trimestre	136,45*	+ 4,45 %	+ 17,16 %	+ 26,51 %

*Parution INSEE 24/09/2024

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

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

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

3 ^e T. 2024 144,51	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
2015	125,19	+ 0,15 %	125,25	+ 0,08 %	125,26	+ 0,02 %	125,28	- 0,01 %
2016	125,26	+ 0,06 %	125,25	+ 0,00 %	125,33	+ 0,06 %	125,50	+ 0,18 %
2017	125,90	+ 0,51 %	126,19	+ 0,75 %	126,46	+ 0,90 %	126,82	+ 1,05 %
2018	127,22	+ 1,05 %	127,77	+ 1,25 %	128,45	+ 1,57 %	129,03	+ 1,74 %
2019	129,38	+ 1,70 %	129,72	+1,53%	129,99	+ 1,20 %	130,26	+ 0,95 %
2020	130,57	+ 0,92 %	130,57	+ 0,66%	130,59	+ 0,46 %	130,52	+ 0,20%
2021	130,69	+ 0,09 %	131,12	+ 0,42%	131,67	+ 0,83 %	132,62	+ 1,61 %
2022	133,93	+ 2,48 %	135,84	+ 3,60 %	136,27	+ 3,49 %	137,26	+ 3,50 %
2023	138,61	+ 3,49 %	140,59	+ 3,5 %	141,03	+ 3,49 %	142,06	+ 3,50 %
2024	143,46	+ 3,50 %	145,17	+ 3,26 %	144,51*	+ 2,47 %		

*Parution INSEE 15/10/2024

Important : Le plafonnement de la variation annuelle de l'IRL instauré par la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 (modifié par la loi du 7 juillet 2023) a pris fin avec l'IRL du 1^{er} trimestre 2024. Par conséquent, depuis l'IRL du 2^e trimestre 2024, les révisions de loyer selon l'IRL ne sont plus plafonnées.

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

Depuis le troisième trimestre 2022, deux IRL spécifiques sont publiés pour les régions et départements d'outre-mer et la collectivité de Corse.

La variation annuelle est identique (+ 2,47 %), mais l'indice de base est différent : il est de 141,74 dans les régions et départements d'outre-mer et de 140,36 en Corse.

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 10/2024 **117,93**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
2022	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26	111,33	111,83	111,36	112,48	112,89	112,76
2023	113,23	114,44	115,33	115,94	115,85	116,00	115,77	116,94	116,58	116,79	116,69	116,82
2024	116,43	117,43	117,72	118,20	118,20	118,24	118,17	118,77	117,54	117,93*		

* 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 09/2024 = **131,2**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
2021	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6	117,5	118,5	118,5	118,6	119,1	119,5	119,7
2022	121,4	122,2	123,3	124,9	126,4	127,2	127,7	127,9	127,1	127,2	127,2	126,8
2023	128,4	129,7	130,6	130,5	130,3	130,3	129,7	130,6	130,2	130,3	130,3	130,6
2024	130,8	131,0	130,9	131,0	131,3	131,2	131,2	131,7	131,2*			

PLUS VALUES IMMOBILIÈRES | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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

LOI DE 1948 | LA SORTIE

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1^{er} janvier 2024, les revenus nets imposables de l'année 2023 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau suivant.

Nombre de personnes par foyer	Revenus nets Île-de-France	Revenus nets province
1 personne	43 749 €	32 811 €
2 personnes	53 388 €	40 040 €
3 personnes	63 027 €	47 271 €
4 personnes	72 667 €	54 500 €
Personnes en +	9 639 €	7 229 €

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2024

Un arrêté du 18 décembre 2023, publié au J.O du 20 décembre, a fixé à 4,8 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2024. Ainsi, les taux de majoration applicables en 2024 sont les suivants :

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

Ventes offres

Vends ensemble immobilier (rapport de 11.5 %) comprenant immeuble d'habitation de x3 logements 95 m² + 26 garages loués + hangar + remises + dépendances + espace arboré et jardin + bâtiment à rénover (4500 m² au total) à Commeny. Prix : 365 000 €.

M. AUBERGER Tel.: 06 10 05 52 23.

Résidence située centre de Bourges, calme, 3 étages + RDCH, avec ascenseur, DPE D et E. Comprendant : 14 F2, 3 F4, 1 F5 terrasse, 5 garages, 20 parkings sécurisés, surface habitable 973 m2. Entièrement loués, pas de syndic, revenus locatifs annuels de 108 000 €.

Tel.: 06 74 44 57 71.

Locations saisonnières

Vends murs hôtel restaurant de 800 m². Idéal pour réalisation de logements pour location sai-

sonnière type Airbnb. Emplacement hyper centre-ville ! A 200 m de la gare SNCF ville de Montluçon. Prix: 209 000 euros.

M. AUBERGER. Tel.: 06 10 05 52 23.

Viager

Chers propriétaires, je suis spécialiste dans la vente en viager occupé, vente à terme ou nue-propriété. Si vous avez plus de 70 ans, ces mécaniques vous permettent de rester chez vous votre vie durant tout en percevant selon votre besoin, soit un bouquet seul, soit un bouquet et des rentes, voire même uniquement des rentes afin de maximiser vos revenus. Et connaissez-vous le viager libre ou la vente à terme libre? Des solutions accessibles à tous, sans restriction d'âge, pour accélérer la vente de son bien.

Hélène Pelisson, Tel.: 07 50 27 08 34.

hpelisson@95bis.com. 95bis Viager, 1 place Puvis de Chavannes, 69006 Lyon. Présente partout en France.

Dorénavant, vous pouvez passer et payer votre petite annonce en ligne sur le site de l'UNPI (unpi.org), rubrique "La boutique" "Revue 35 millions"

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



Passez votre annonce

- 1 Insertion gratuite (une parution par an par abonné)
1 passage 25€ TTC | 2 passages 40€ TTC

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

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

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

Bulletin à adresser à : 35 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) :

Form area with horizontal lines for entering name, address, and phone number.

A remplir obligatoirement

Je soussigné.....

Tel. 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 :

Actualités

Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique

www.unpi.org



Abonnez-vous

**JE SOUHAITE
M'ABONNER**

à 35 millions de Propriétaires :

Version papier

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

Version papier

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

Version numérique

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

Pour les DOM-TOM et l'étranger veuillez contacter le 01 44 11 32 46
ou nous écrire à 35millionsdeproprietaires@unpi.fr

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

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

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

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

**35 millions de
propriétaires**

11, quai Anatole France - 75007 Paris
Tél. 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17
35millionsdeproprietaires@unpi.fr

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



Bail Rénov'

Bail Rénov' vous accompagne vers une rénovation réussie !

Propriétaires bailleurs, dès le 1er janvier 2025, les logements énergivores ne pourront plus être mis en location. Bénéficiez d'un accompagnement gratuit et personnalisé.



 Pour tout savoir, prenez rendez-vous avec un conseiller sur [bailrenov.fr](https://www.bailrenov.fr)

Bail Rénov' est un dispositif gratuit d'information sur la rénovation énergétique dédié aux propriétaires bailleurs

avec

