25 millions de propriétaires

REVUE DE L'UNPI • ISSN : 2102-0728 • Numéro 550 • Avril 2021 • 3,50 €

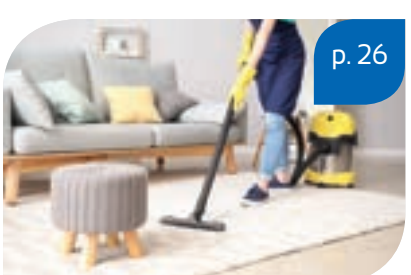
Dossier p. 13

Votre déclaration de revenus fonciers

Grand Warszawski

p. 23

Investir dans une foncière



p. 26

L'emploi à domicile

p. 29

Mise en conformité des règlements de copropriété

intratone

Faites le choix de la liberté

ET SI ON VOUS LIBÉRAIT D'UN POIDS ?

1,3 MILLION DE LOGEMENTS DÉJÀ ÉQUIPÉS.

Choisissez Intratone pour le contrôle d'accès de vos résidences. Nous nous occupons de tout :

- Nous gérons l'intégralité du **projet de renouvellement des équipements :** relevés techniques, chiffrage avec vos prestataires, accompagnement dans les assemblées générales
- Vous gérez tout votre parc de résidences à distance et en temps réel sur **intratone.info**
- **Nos techniciens Hotline vous accompagnent,** vous et vos prestataires à la mise en service du matériel

INTRATONE, N°1 DE L'INTERPHONIE SANS FIL

FABRICATION *française* · VIGIK · LOI HANDICAP

Rendez-vous sur intratone.fr pour découvrir tous nos forfaits de services illimités.

nobilito

édito

Destruction progressive de l'offre locative, stop ou encore ?

Nous peinons à sortir de la crise sanitaire. Nous guettons les impayés de loyers. Plus que jamais les propriétaires sont inquiets de l'avenir des biens qu'ils mettent en location. C'est pourtant le moment que le Gouvernement choisit pour accélérer encore le rythme des contraintes qui pèsent sur eux. Aucun cadre légal ou fiscal favorable encourageant n'est prévu.

Dès 2023, autant dire demain, le ministère du Logement nous promet 90 000 logements énergivores interdits à la location. Fin du jeu de massacre : 2028 avec une interdiction totale.

Nos gouvernants ont-ils pensé aux conséquences de telles mesures ? Nos gouvernants ont-ils imaginé les causes de la chute systémique de la capacité des bailleurs privés à réaliser des travaux réguliers dans les logements, ou à envisager des travaux d'envergure dans leurs copropriétés. Les propriétaires occupants ayant acheté des logements répondant aux standards de l'époque sont logés à la même enseigne. Voilà plus de vingt ans que l'UNPI tire le signal d'alarme. Le logement est toujours considéré comme un tiroir-caisse.

La sagesse impose une vision : fiabilisons déjà le DPE. Personne ne sait encore aujourd'hui quel logement sera classé F ou G suite au jeu de bonneteau opéré par la réforme !

Stabilisons la fiscalité immobilière. Le logement ne doit pas à nouveau être la variable d'ajustement si la croissance n'est pas au rendez-vous : droits de mutation, taxes foncières, IFI, nouvelles cotisations sociales pour certains loueurs en meublés... Les dernières crises l'ont malheureusement démontré.

Sécurisons la politique règlementaire : encadrement des loyers, permis de louer, allongement sans concertation cette année de la trêve hivernale, inaction face aux squats.

La Fédération poursuit inlassablement son travail politique et judiciaire comme à Châteauroux où le Maire a reculé.

Pour conclure, un mot sur MaPrimeRénov', qui répond à notre demande d'ouverture aux bailleurs... mais seulement en juillet 2021, à la veille des vacances quand les artisans terminent leurs chantiers. Les montants budgétés par Bercy ne sont pas à la hauteur de l'enjeu et déjà en passe d'être consommés. Nous allons le rappeler à Madame la ministre.

Christophe Demerson, président de l'UNPI

@DemersonUNPI

Quelques-unes des propositions de l'UNPI :

- Triplement du budget de la prime aux travaux d'économie d'énergie
- Réforme du conventionnement ANAH pour le rendre plus attractif
- Application d'une 3e ligne de quittance simplifiée pour partager le coût des travaux de rénovation énergétique
- Création d'un congé pour travaux d'économies d'énergie importants
- A défaut de volonté de supprimer l'IFI, déduction de l'assiette d'imposition les logements qui ne sont pas classés F ou G par le DPE

Abonnez-vous à

La meilleure information en matière d'immobilier

- **Actualités immobilières**
- **Dossiers thématiques**
- **Décryptages** (location, copropriété, fiscalité...)
- **Fiches pratiques**
- **Questions/réponses**

OFFRE DÉCOUVERTE 1 MOIS GRATUIT

Découvrez la version numérique

1. allez sur www.lapresseimmobiliere.com
2. puis cliquez sur l'onglet LE MAG **puis** OFFRE DÉCOUVERTE

Je souhaite m'abonner à 25 millions de Propriétaires :

- ☐ Version papier **- 1 an (11 numéros) pour 30€ TTC**
- ☐ Version papier **- 2 ans (22 numéros) pour 50€ TTC**
- ☐ Version numérique **- 1 an (11 numéros) pour 19€ TTC**

* pour les DOM-TOM et l'étranger veuillez contacter le 01 44 11 32 46 ou nous écrire à contact@lapresseimmobiliere.com

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Tél. : ..... Mail : .....

- **Bulletin à compléter et à retourner impérativement accompagné de votre règlement à l'adresse suivante :**
  25 millions de Propriétaires - Service abonnements - 11 quai Anatole-France 75007 PARIS.
- **Pour paiement par chèque, libeller à l'ordre de la Presse immobilière.**

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

L'UNPI ET LES MÉDIAS 6
Le Figaro Magazine – Business Immo – Investir – Que choisir – Les Affiches
Par Elodie Pony

TRIBUNE LIBRE 9
Les propriétaires ruraux font partie de la famille des propriétaires privés
Par Hugues de La Celle, président de la FNPPR

ACTUALITÉS 10
Une ordonnance modifie à nouveau les dates d'échéance de certaines mesures sur la copropriété – Un nouvel outil numérique pour faciliter l'établissement de l'état des risques – Location en meublé en résidence principale : montant du loyer raisonnable 2021 – Freins et motivations des bailleurs pour les travaux

L'UNPI EN ACTIONS 12
Création d'un club Parlementaire

DOSSIER 13
Votre déclaration de revenus fonciers
Par Bertrand Desjuzeur

LOUER 21
Les logements classés G indécents à compter de 2023
Par Arnaud Couvelard

INVESTIR 23
Investir dans une foncière
Par Laurent Grosclaude

HABITER 26
L'emploi à domicile, des solutions pour tous les âges et tous les besoins
Par Marc Pouiol

La mise en conformité des règlements de copropriété
Par Xavier Martin

Les diagnostics obligatoires à produire par le vendeur pour un bien bâti
Par Arnaud Couvelard

Véhicule abandonné en copropriété : que faire ?
Par Me Virginie Chiorozas

JURISPRUDENCE 37
Dégrèvement de taxe foncière pour vacance d'un logement à usage locatif
Par Céline Capayrou

QUESTIONS REPONSES 38
Passer d'une location vide à une location meublée – Obligation du locataire de supporter certains travaux – Investissement Pinel et prise en compte des garages
Par Arnaud Couvelard

UNPI ET RÉSEAUX SOCIAUX 41

RADIO IMMO 42
25 millions de propriétaires

PETITES ANNONCES 43

INDICES 44

Dans le prochain numéro, notre dossier :
Le congé pour reprise du bailleur dans le bail d'habitation

Notre publication adhère à ARPP
autorité de régulation professionnelle de la publicité
Et s'engage à suivre ses Recommandations en faveur d'une publicité loyale et respectueuse du public.

25 millions de Propriétaires
11, quai Anatole-France 75007 Paris • ✆ 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17 • *25millionsdeproprietaires@unpi.fr*

OJD DIFFUSION

Gérant, directeur de la publication : Christophe Demerson • **Directeur** : Pierre Hautus • **Rédaction en chef** : Nadine Cazalbou - *nadine.cazalbou@unpi31.fr* • PECI/Presse, 63, rue Alsace-Lorraine • 31009 Toulouse Cedex 6 ✆ 05 62 30 15 36 • **Ont collaboré à ce numéro** : Céline Capayrou, Virginie Chiorozas, Arnaud Couvelard, Laurent Grosclaude, Bertrand Desjuzeur, Xavier Martin, Elodie Pony, Marc Pouiol • **Secrétariat de rédaction** : PECI • **Abonnements** : ✆ 01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52 • *25millionsdeproprietaires@unpi.fr* • **Éditeur** : La Presse immobilière • SARL au capital de 1 524,49 € - RCS B 304 455 009 • Durée : 75 ans à compter du 1er janvier 1951 • Siège social : 11 quai Anatole-France 75007 Paris • Associés : UNPI à 90 % • **Publicité** : Sylvie Mazzer • PECI ✆ 05 62 30 15 39 • *sylvie.mazzer@unpi31.fr* • **Iconographie :** Adobe Stock • **Conception graphique** : Didier Mellard • **Impression** : Imprimerie Menard • 2721 La Lauragaise 31670 Labège • **Commission paritaire** : N° 0722 K 81970 - ISSN : 2102-0728 • Dépôt légal : Avril 2021 • **Tarifs** : Le numéro : 3,50 € - Abonnement 1 an : 30 € • Dom-Tom, étranger : 40 €.

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 1er de l'article 40. Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal. Selon l'article 34 de la loi du 06/01/78, tout abonné dispose d'un droit d'accès et de rectification pour toute information le concernant. La rédaction des textes publicitaires est réalisée sous la seule responsabilité des annonceurs et ne saurait engager *25 millions de Propriétaires*.

par Elodie Pony

PRESSE NATIONALE

LE FIGARO MAGAZINE

5 mars 2021

Immobilier - placements : comment tirer profit de la crise

La fiscalité immobilière va-t-elle s'envoler ?

L'État devra rembourser sa dette liée à la crise sanitaire. Ce qui risque de mettre à mal la compensation de la suppression de la taxe d'habitation promise par le gouvernement. Et ainsi obliger les collectivités locales à réclamer une hausse des droits de mutation ou de la taxe foncière pour compenser les pertes liées à la crise sanitaire.

L'idée de taxer les plus-values des résidences principales, sortie de la bouche d'Emmanuel Macron il y a tout juste deux ans, resurgit.

« *L'histoire récente nous a montré que le gouvernement n'hésite pas à taxer l'immobilier, en cas de crise. Nous avons atteint un sommet. L'immobilier est plus facile à taxer car il n'est pas délocalisable* », déplore Pierre Hautus, directeur général de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers.

BUSINESS IMMO

22 février 2021

Les chambres de l'UNPI s'opposent à l'encadrement des loyers dans plusieurs villes

Les chambres de l'UNPI de Lyon, Montpellier, Grenoble, Bordeaux et la Chambre des Propriétaires du Grand Paris UNPI, font part de « leur opposition » à la mise en place de l'encadrement des loyers par les collectivités territoriales de Lyon, Villeurbanne, Montpellier, Grenoble, Bordeaux et Est Grand Orly.

Pour justifier leur opposition, les différentes chambres UNPI citent l'article 140 de la loi ELAN de novembre 2018 qui stipule, « *qu'un décret détermine le périmètre du territoire de la collectivité demandeuse » (...) lorsque quatre conditions sont remplies : 1. un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen dans le parc locatif social ; 2. un niveau de loyer médian élevé ; 3. un taux de logements commencés, rapporté aux logements existants sur les cinq dernières années, faible ; 4. des perspectives limitées de production pluriannuelle de logements inscrites dans le programme local de l'habitat et de faibles perspectives d'évolution de celles-ci.*

« *Les collectivités compétentes des communes citées ci-dessus se sont toutefois affranchies du dialogue et des demandes des professionnels de l'immobilier et des chambres UNPI locales en sollicitant la mise en place de l'encadrement des loyers* » poursuivent-elles. *Force est de constater, preuves à l'appui par les études concomitantes des chambres UNPI présentées ce jour, que les communes précitées ne remplissent au mieux que deux des quatre conditions exigées par le décret. De plus, Montpellier et Bordeaux figurent dans le peloton de tête du palmarès des villes ayant le taux de construction le plus élevé depuis cinq ans.* » Enfin, selon lesdites chambres UNPI, « *l'encadrement des loyers, accélérateur d'injustice sociale, source de conflits dans les rapports locatifs ne pourra jamais résoudre la problématique première de l'insuffisance de logements et de la nécessité d'accroissement du parc locatif et de la construction de logements neufs*. »

investir

13 février 2021

Privés de loyer, des propriétaires assignent en justice Pierre & Vacances

Entre 3 000 et 5 000 € par personne, c'est ce que doit Pierre & Vacances à 740 propriétaires, selon une assignation portée jeudi 4 février devant le tribunal judiciaire de Paris. Plombé par la crise sanitaire et la fermeture de ses résidences de tourisme pendant les confinements, Pierre & Vacances a unilatéralement suspendu le versement des loyers. Réunis en association, ces propriétaires de cottages au sein de quatre Center Parcs (les domaines des Bois Francs, du Bois aux Daims, des Hauts de Bruyère et des Trois Forêts), l'une des marques du groupe, ont fini par saisir la justice.

En attendant le premier jugement pour les 740 bailleurs Center Parcs (il ne devrait pas intervenir avant plusieurs mois), la fronde s'organise. L'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI) a même ouvert une plateforme dédiée. « *Nous recevons les témoignages par dizaines, en particulier sur les résidences de montagne et les résidences d'affaire situées en ville* » informe Pierre Hautus, directeur général de cette association de défense des propriétaires. « *Les défauts de loyers commencent aussi à toucher les résidences étudiantes, puisque les cours ne sont plus en présentiel depuis un an* » prévient Pierre Hautus.

QUE CHOISIR

Mars 2021

Bien choisir le logement

Avant d'acheter un bien, il est nécessaire de déterminer le montant des travaux indispensables, de façon à être certain de pouvoir les assumer sans grever la rentabilité attendue. « *Le risque est de se concentrer uniquement sur le logement et d'oublier que la cage d'escalier a besoin d'être rénovée, ou la toiture, refaite* », prévient Pierre Hautus, directeur général de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI). De fait, si la majorité des copropriétaires votent des travaux, le bailleur devra les payer, même s'il n'en profite pas directement – ce qui explique pourquoi des immeubles se dégradent, certains propriétaires rechignant à financer des réparations ou des réfections pourtant nécessaires. Lors de la visite avant achat, bien regarder l'état des parties communes, l'installation électrique ou la peinture des couloirs s'avère donc essentiel. Monter sous les combles comme descendre faire un tour à la cave donne aussi une idée de la bonne forme du bâtiment.

PRESSE RÉGIONALE

les affiches

5 mars 2021

« L'encadrement des loyers ne fera pas baisser les loyers. »

Vous menez une action commune avec d'autres chambres de l'UNPI contre les expérimentations d'encadrement des loyers : quels arguments faites-vous valoir auprès de la ministre du Logement ?

Jérôme Aubreton, Président de l'UNPI 38. Selon la loi Elan, quatre critères cumulatifs doivent être respectés pour que le dossier soit recevable. Et celui déposé par la Métropole grenobloise n'est pas solide, car les critères ne sont pas réunis, comme celui d'un écart important entre les loyers du parc privé et ceux du parc social. Il est de l'ordre de 4 euros/m², alors que la différence devrait être très supérieure à 50 %, au regard des avantages dont bénéficie pour la construction le parc public par rapport au parc privé. Le deuxième critère est un niveau de loyer médian élevé. Si l'on prend les chiffres de l'observatoire local des loyers entre 2016 et 2019, on constate une forte stabilité : de 10,70 euros/m². L'écart est à seulement + 6 % entre la ville-centre et le reste de la zone de l'observatoire. Nous avons aussi comparé ces loyers médians aux revenus médians des locataires : sur Grenoble, la charge locative ne dépasse pas le fameux seuil de 33 % des revenus du locataire. Les deux derniers critères concernent le taux de construction et les perspectives de construction, qui dépendent aussi des collectivités locales.

Pourquoi une telle mesure ne serait-elle pas bénéfique pour le marché locatif ?

J. A. Il existe déjà des outils de régulation sur la hausse des loyers : pourquoi ajouter une nouvelle couche, d'autant qu'il y aura des exceptions ? Cet encadrement des loyers aura un effet contre-productif et n'enverra pas un message positif pour investir dans l'immobilier, dans le neuf comme dans l'ancien, alors que tout le monde connaît notre retard en matière de production de logements. En même temps que ce frein à l'investissement locatif, on craint que cela déséquilibre le marché locatif qui a trouvé sa stabilité. Et si on réduit l'offre locative, le marché sera de nouveau en tension.

Quels risques y voyez-vous ?

J. A. L'encadrement des loyers est une injustice, car les produits ne se ressemblent pas. Il n'y aura pas de nuances, puisqu'on sera sur le même loyer de référence dans une copropriété rénovée et dans une autre qui ne le sera pas. Le marché risque de trouver de nouvelles pistes pour contourner le système, avec la location saisonnière ou Airbnb par exemple. Par ailleurs, les bailleurs, qui faisaient des travaux de rénovation et d'entretien de leurs biens, pouvaient augmenter le loyer dans une faible mesure et avoir un petit retour sur investissement. Quel intérêt y verront-ils désormais ? Ce plafonnement des loyers sera également un frein à l'amélioration des logements, ce qui aura une incidence pour les artisans spécialisés dans la rénovation.

www.lapresseimmobiliere.com

Gérez vos biens immobiliers sur notre boutique en ligne, grâce à des baux et formulaires clairs, pratiques et fiables.

Kit du propriétaire
Logement nu - réf. K31

(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)

Kit du propriétaire
Logement meublé - réf. K32

(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)

3 SOLUTIONS POUR COMMANDER

www.lapresseimmobiliere.com • contactez votre chambre locale UNPI • remplissez le bon de commande ci-dessous

Référence	Désignation	À l'unité TTC*		Jeu de 2 exemplaires TTC*		Jeu de 3 exemplaires TTC*		TOTAL
		Prix	Quantité	Prix	Quantité	Prix	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)	24,00 €		42,00 €		60,00 €		
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)	26,00 €		44,00 €		62,00 €		
80	Bail de 3 ans ou plus (locaux vacants : location ou colocation)			13,80 €		18,00 €		
80 A	Avenant au bail référence 80 (à remplir en cas de départ d'un colocataire)					4,80 €		
103	Bail meublé + inventaire du mobilier			14,40 €		18,60 €		
103-CO	Bail de colocation de logement meublé + inventaire du mobilier			14,40 €				
103-M	Bail mobilité + inventaire du mobilier			13,00 €		18,60 €		
AC	Acte de caution solidaire (pour les baux références 80, 103, 103-CO et 103-M)			4,80 €				
101	Bail de résidence secondaire (locaux nus)			12,00 €		15,60 €		
102	Bail professionnel			12,00 €		15,60 €		
104	Bail de garage (loué séparément d'une location d'habitation)			12,00 €		15,60 €		
105	Bail de location saisonnière avec état descriptif (système autocopiant)			12,00 €				
49-3	Bail commercial + notice explicative			15,60 €				
FR 01	Fiche pour candidat locataire	2,40 €						
47	Carnet de 100 quittances de loyer sans avis d'échéance	12,00 €						
EL	État des lieux (autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire)	9,60 €						
67	Liste des réparations locatives et charges récupérables	3,00 €						
						TOTAL * Frais de port inclus		

Coordonnées

La loi du 21 juillet 1994 prévoit que la personne se portant caution doit impérativement recevoir un exemplaire du bail

Mme ❑ M. ❑ ..... Prénom : .....

Adresse : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Email : ..... @ ..... Téléphone : .....

Règlement par chèque libellé à l'ordre de « La Presse Immobilière »

Retournez votre bulletin avec le chèque à l'adresse suivante : La Presse Immobilière - 11 Quai Anatole France - 75007 PARIS

Hugues de La Celle,
Président de la FNPPR

Les propriétaires ruraux font partie de la famille des propriétaires privés.

Avec les propriétaires immobiliers et les propriétaires forestiers, ils représentent plus de la moitié de la population française ; la propriété privée est bien répandue et populaire.

Les propriétaires ruraux sont nombreux (environ 4 millions) ; près de la moitié des propriétaires restent en indivision (comptabilisée comme une personne) ce qui prouve leur attachement au monde rural. Ils exploitent les terres eux-mêmes ou les mettent en fermage.

Conservateurs du patrimoine rural, ils sont aussi entrepreneurs : ils sont à la source de multiples initiatives en milieu rural. Leur diversité leur permet d'être en contact avec la société : ils sont à la fois ambassadeurs du monde rural et capteurs des attentes sociétales à l'égard de l'espace rural.

Investisseurs de long terme, responsables de leurs biens comme tout propriétaire, ils sont des gestionnaires, au centre de toutes les activités exercées simultanément sur leur territoire : agriculture, sylviculture, viticulture, chasse, tourisme, énergie, biodiversité et loisirs en tout genre…

La gestion de l'espace rural n'est pas simple car elle subit le code de l'urbanisme, bien connu des propriétaires immobiliers, avec, en plus, le code rural et le droit de l'environnement. Les terres en France sont les moins chères d'Europe…

Afin de pouvoir gérer, sans trop les subir, toutes les contraintes du statut du fermage, des interventions publiques sur les transactions des terres et des contrôles des surfaces d'exploitations agricoles, les propriétaires ruraux se sont regroupés en syndicats départementaux.

La vocation de la Fédération Nationale de la Propriété Rurale et des syndicats départementaux est d'informer, conseiller et représenter les propriétaires ruraux auprès des instances décisionnelles. Le prix du fermage, le choix du fermier, l'extension voire l'installation d'une exploitation agricole, le changement de destination des terres agricoles, sans compter les différends entre bailleurs et preneurs sont autant d'occasions d'éclairer et de soutenir les propriétaires ruraux.

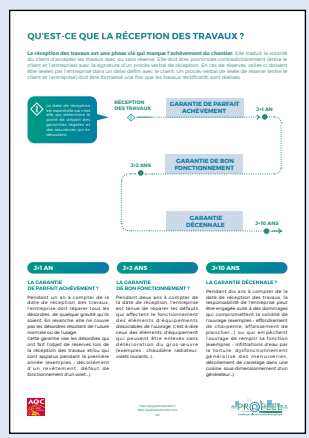
Pourtant l'autonomie alimentaire, la sécurité sanitaire, la protection de l'environnement, le maintien de la biodiversité et la création d'énergie renouvelable nécessitent beaucoup d'investissements. Or, comme dans l'immobilier, l'apport des capitaux privés est le moyen le plus souple et le plus efficace pour répondre à la diversité de la demande tout en respectant la liberté.

L'avenir le prouvera.

Réagissez à cette tribune et écrivez-nous sur les réseaux sociaux @UNPI_FR @unpinationale #proprios

Pour recevoir toute l'actualité de l'UNPI, inscrivez-vous à la newsletter ! www.unpi.org

28 fiches pratiques pour faciliter la réception des travaux



Réalisées par l'Agence Qualité Construction dans le cadre du programme PROFEEL, ces fiches visent à accompagner les professionnels et les particuliers dans cette étape clé du parcours de rénovation d'un logement. Librement accessibles sur www.faire.gouv.fr, elles couvrent l'ensemble des lots de travaux éligibles aux aides à la rénovation énergétique. Pédagogiques, elles rappellent les enjeux de la formalisation d'un procès-verbal de réception.

Une ordonnance modifie à nouveau les dates d'échéance de certaines mesures sur la copropriété

Dans notre numéro de janvier 2021 (p.11), nous reprenions les aménagements opérés par l'ordonnance n° 2020-1400 du 18 novembre 2020 sur l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 (mesures sur la copropriété).
Une nouvelle ordonnance du 10 février 2021 (n° 2021-142) modifie les dates d'échéance de certaines mesures sur la copropriété. Ainsi, jusqu'à un mois après la fin de l'état d'urgence sanitaire déclaré par le décret n° 2020-1257 du 14 octobre 2020 [1] (et non plus jusqu'au 1er avril 2021) :

- le syndic peut prévoir que les copropriétaires ne participent pas à l'assemblée générale par présence physique. Lorsque le recours à la visioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique n'est pas possible, le syndic peut prévoir que les décisions du syndicat des copropriétaires sont prises au seul moyen du vote par correspondance [2];
- un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 15 % des voix du syndicat des copropriétaires [3];
- le syndic peut décider des moyens et supports techniques permettant à l'ensemble des copropriétaires de participer à l'assemblée générale par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification, la transmission de leur voix, ainsi que la retransmission continue et simultanée des délibérations. Ces moyens et supports techniques sont utilisés jusqu'à ce que l'assemblée générale se prononce sur leur utilisation [4].

25% c'est la chute des ventes des logements neufs en 2020
Source : FPI

1,42 Mds € c'est le montant des aides accordées en 2020 par l'Anah
Source :
Source : www.anah.fr

1- C'est-à-dire jusqu'au 1er juillet 2021 (l'article 2 de la loi n° 2021-160 prorogeant l'état d'urgence sanitaire jusqu'au 1er juin 2021)

2- Article 22-2, I de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 modifiée

3- Article 22-4 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 modifiée

4- Article 22-5 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 modifiée

Un nouvel outil numérique pour faciliter l'établissement de l'état des risques

Le ministère de la Transition écologique a lancé un nouveau service numérique, intitulé « *état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires* » (Errial). L'outil mis en place permet au vendeur ou au bailleur d'obtenir un **état pré-rempli des risques** en indiquant soit la parcelle, soit l'adresse du bien vendu ou loué. Désormais, pour établir un état des risques, il existe donc deux possibilités :

- utiliser l'outil numérique « ERRIAL » sur https://errial.georisques.gouv.fr/ ;
- compléter le modèle d'état des risques « classique ».

Compte tenu du caractère pré-rempli de l'état des risques établi avec ERRIAL, le propriétaire devra vérifier l'exactitude des informations et les compléter avec celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou dont il dispose, notamment les sinistres que le bien a subis.

De plus, l'utilisateur doit se munir du règlement du plan de prévention des risques [5] afin d'indiquer :
- si le bien concerné fait l'objet de prescription de travaux ;
- si les travaux prescrits par le plan de prévention des risques ont été réalisés.

En complément des informations obligatoires, ERRIAL informe sur d'autres risques (radon, argile, pollution des sols...) par renvoi vers des fiches pédagogiques.
Le propriétaire est tenu de joindre à l'état des risques établi sous forme numérique les extraits de la carte réglementaire et du règlement du plan de prévention des risques de la parcelle.
Pour information : à la différence de l'état des risques établi sous forme de formulaire, celui établi sous forme numérique ne fait pas mention :
- de l'adresse de l'immeuble (il fait uniquement mention de la parcelle même si la recherche a été réalisée avec l'adresse postale) ;
- de la zone de sismicité dans laquelle l'immeuble se situe si cette dernière est de type 1 (à défaut de mention de la zone de sismicité, le bien est donc situé dans une zone de sismicité de type 1 [6]).

5- Ce document (ainsi que la carte réglementaire mentionnée ci-après) est disponible sur la plupart des sites internet des préfectures ; à défaut, contacter la préfecture.

6- Zone 1 = zone de sismicité très faible.

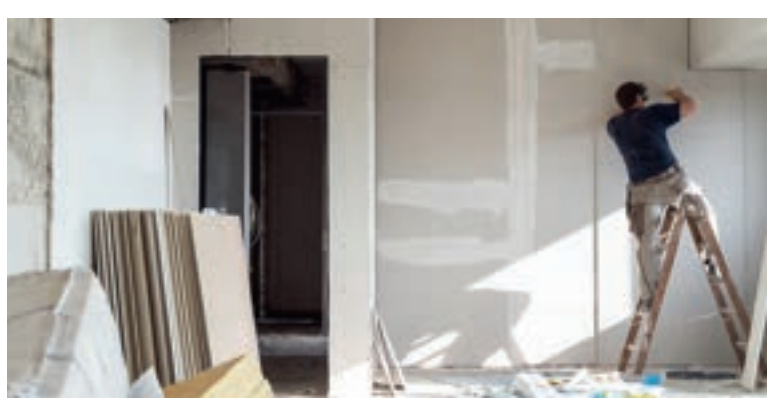
Location en meublé en résidence principale : montant du loyer raisonnable 2021

Les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location sous réserve que les pièces louées constituent la résidence principale ou la résidence temporaire, s'agissant de travailleurs saisonniers, du locataire ou du sous-locataire en meublé et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables (CGI, art. 35 bis).
Pour 2021, la condition tenant au caractère raisonnable du loyer est réputée remplie si le loyer annuel par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, n'excède pas :
- 191 € en Ile-de-France ;
- 141 € dans les autres régions.

Bofip, BIC, actualité 24 févr. 2021

Freins et motivations des bailleurs pour les travaux

Une enquête (2019-2020) de l'Anil publiée en février dernier apporte des éclairages. Si les Français sont fortement convaincus de l'importance de la rénovation énergétique des logements (92 %), paradoxalement, en matière de réalisation de travaux, il existe un léger décalage entre l'intention d'agir et le passage à l'acte. Selon les résultats de l'enquête, 88 % des bailleurs interrogés déclarent avoir réalisé au moins un type de travaux. L'amélioration du confort des occupants et la sécurisation d'un revenu locatif en louant le bien plus facilement à la suite de travaux sont leurs principales motivations pour les entreprendre. Le plus souvent ce qui freine les bailleurs à réaliser des travaux est de loin le financement (43 %) et/ou le manque de retour sur investissement (29 %). La présence du locataire dans le logement (30 %) ou encore la recherche d'artisans compétents (20 %) constituent également des obstacles significatifs. Seulement 18 % des bailleurs n'identifient aucun frein important à la réalisation de travaux. Enfin, un peu plus de 60 % des bailleurs interrogés déclarent ne pas connaître les aides aux travaux ou a minima ne pas savoir où trouver l'information.



© Rkono

CRÉATION D'UN CLUB PARLEMENTAIRE

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Dans l'objectif de fédérer autour de la valeur de la propriété privée, notamment à l'approche des prochaines élections présidentielles, un club parlementaire, abrité par une association dont l'UNPI est membre fondateur, a été créé. Il se réunira périodiquement sous la direction de Pierre Hautus avec pour objectif d'informer les élus des enjeux liés à la propriété privée. Les autres Fédération défendant la propriété y seront associées : forestiers, ruraux, patrimoine...

Rencontres du Sénateur Jean-Marc Boyer

Le Président Demerson a rencontré le sénateur du Puy-de-Dôme, M. Jean-Marc Boyer, afin de travailler sur les questions des résidences de tourisme et plus largement des résidences-gérées, et de développer les relais parlementaires de l'UNPI sur cette problématique majeure qui touche plusieurs dizaines de milliers de propriétaires investisseurs. Deux axes ont été identifiés : le paiement des loyers impayés par les gestionnaires à court et moyen terme, la défense et le conseil des propriétaires dans la relation locative avec leurs gestionnaires.

Echange avec le député Julien RAVIER

Le Président Demerson a également rencontré le député de la 1ère circonscription des Bouches-du-Rhône, Julien Ravier. Les thématiques des résidences de tourisme et des squats ont été abordées. Un projet de question écrite au Gouvernement est envisagé dans un premier temps. Cela peut aussi déboucher sur une question orale.

Rencontre avec Christophe ROBERT de la Fondation Abbé Pierre

Christophe Robert, délégué général de la Fondation Abbé Pierre, a répondu à l'invitation de la Fédération. La question de la trêve hivernale a animé les débats ainsi que la capacité de l'Etat à reloger les personnes en situation d'expulsion ou l'indemnisation indispensable des bailleurs en cas de refus du recours à la force publique par le Préfet. Plus largement, la structuration du parc locatif privé a permis des échanges fructueux.

Encadrement des loyers

Contestant le bien-fondé de la demande de plusieurs agglomérations de mettre en place un encadrement des loyers, les présidents de plusieurs UNPI locales (Paris, Lyon, Bordeaux, Grenoble et Montpellier) ont tenu le 2 mars dernier une conférence de presse. Il en ressort très clairement que les conditions prévues par la loi Élan pour mettre en place un tel encadrement ne sont pas réunies. Les chambres attendent une réponse du Gouvernement et envisagent un recours judiciaire.

Squat : proposition de loi et circulaire ministérielle

Suite à la demande de l'UNPI, les ministres de l'Intérieur, de la Justice et du Logement ont adressé une instruction aux préfets pour détailler la mise en œuvre de cette procédure et les inviter à assurer la rapidité de son exécution. Cette instruction a pour but de souligner notamment que dorénavant la procédure d'évacuation forcée du logement squatté s'applique tant à l'égard des résidences secondaires ou occasionnelles qu'à la résidence principale : l'occupation effective du logement au moment où les squatteurs s'y introduisent n'est pas un critère nécessaire pour engager la procédure d'évacuation forcée. L'instruction rappelle [également] que les évacuations forcées ne sont d'ailleurs pas concernées par la suspension durant la trêve hivernale.

Permis de louer : des avancées suites aux actions de l'UNPI

Après saisine du tribunal administratif, l'UNPI, en partenariat avec l'UNPI 36 et l'UNPI Val-de-Loire, a obtenu la révision de la mise en place du permis de louer à Châteauroux. C'est un appui certain pour la suite de notre lutte contre la mauvaise application du permis de louer, au-delà de la remise en question de la loi elle-même. Une nouvelle délibération a été prise avec un champ plus restreint. Nous continuons donc notre procédure pour défendre les propriétaires castelroussins. Un autre cas en Meuse va faire l'objet d'une procédure. Il est indispensable que les élus locaux appliquent la loi et respectent le droit de propriété.

© Baramee

VOTRE DÉCLARATION
DE REVENUS FONCIERS

Les revenus de vos locations peuvent relever de régimes différents suivant le montant des revenus et la nature des locations, vides ou meublées. Voici les règles de déclaration à suivre pour vos revenus 2020.
Rappelons qu'en dépit de la mise en œuvre du prélèvement à la source, le contribuable doit continuer à déclarer chaque année ses revenus. En juin 2021, il faudra donc déclarer ses revenus de 2020. Cette année ne marque pas de grands bouleversements de la fiscalité des revenus immobiliers. On retrouve cependant l'incidence de la crise sanitaire dans le crédit d'impôt pour les bailleurs qui abandonnent un loyer aux entreprises touchées par la crise.
La date limite à laquelle vous devez déclarer vos revenus est ordinairement fixée pour début juin. Variable suivant les départements, elle sera prochainement précisée.

Bertrand Desjuzeur, journaliste

Nous vous proposons dans ce dossier d'aborder les modalités pratiques de déclaration, pour les aspects immobiliers de votre déclaration.

Le barème de l'impôt sur le revenu

Pour les revenus de 2020, la loi de finances pour 2021 a prévu le barème suivant d'imposition. Les limites des tranches d'imposition ont été relevées de 0,2% par rapport à l'an dernier.

Barème de l'imposition des revenus

Tranche de revenu	Taux d'imposition
≤ 10 084 €	0 %
> 10 084 € et ≤ 25 710 €	11 %
> 25 710 € et ≤ 73 516 €	30 %
> 73 516 € et ≤ 158 122 €	41 %
> 158 122 €	45 %

La déclaration d'ensemble des revenus doit être rédigée sur le formulaire n° 2042, tandis que les revenus des locations vides, relèvent du formulaire n° 2044.

Les locations vides

Vous pouvez relever du régime du micro-foncier ou du régime réel.

Le micro-foncier

Régime simple, le micro-foncier vous permet de bénéficier d'un abattement forfaitaire de 30 % représentant les charges de l'immeuble. Il est appliqué automatiquement sans justification. Il n'est pas nécessaire de remplir la déclaration 2044 et il vous suffit de porter vos revenus fonciers sur la déclaration 2042 (ligne 4 BE)[1] et l'administration appliquera l'abattement de 30 %.

Son inconvénient est que, si vous avez engagé des dépenses qui excédent 30 % des loyers, vous ne pouvez pas les déduire. Le micro-foncier ne vous permet pas non plus de dégager un déficit reportable sur vos autres revenus.

Le micro-foncier s'applique de plein droit si vos revenus fonciers bruts ne dépassent pas 15 000 € par an. Mais vous pouvez opter pour le régime réel. Votre option est alors nécessairement globale et elle est irrévocable pendant 3 ans.

Pour apprécier la limite de 15 000 €, il faut tenir compte des revenus fonciers bruts perçus par les membres de votre foyer fiscal. La limite est appréciée sur l'année civile, indépendamment des périodes auxquelles les revenus se rapportent. Si vous avez loué une partie de l'année seulement, il n'y a pas de prorata à effectuer.

Si vous avez dépassé en 2020 le seuil de 15 000 €, le micro-foncier cesse de s'appliquer et vous relevez du régime réel.

Par ailleurs, certains régimes d'imposition ouvrant droit à avantage fiscal excluent le recours au micro-foncier.

Régimes spécifiques et micro-foncier

Régimes exclus du micro-foncier	Régimes compatibles avec le micro-foncier
Monuments historiques	Régime avec réduction d'impôt Duflot, Pinel, Denormandie
Logements neufs avec amortissement (Robien, Besson ou Périssol)	Régime Scellier
Logement pour lesquels le bailleur bénéficie de déductions spécifiques (Cosse, Borloo...)	Régime Malraux[2]
Parts de SCI[3] ou de SCPI[4] donnant en location nue des immeubles, si le contribuable n'est pas propriétaire d'un immeuble loué nu	Parts de SCI ou de SCPI donnant en location nue des immeubles, si le contribuable est propriétaire d'un immeuble loué nu (hors régimes spécifiques)
Parts de FPI[5] si le contribuable n'est pas propriétaire d'un immeuble loué nu	Parts de FPI si le contribuable est propriétaire d'un immeuble loué nu
Parts de SCPI avec déduction pour amortissement Robien	
Régime Scellier intermédiaire ou ZRR[6]	

1- Les références de rubriques des déclarations sont mentionnées sous réserve de modification par l'administration depuis le dernier formulaire disponible.
2- Régime avec réduction d'impôt
3- Société civile immobilière
4- Société civile de placement immobilier
5- Fonds de placement immobilier
6- Zone de revitalisation rurale

Le régime réel

Si vous ne relevez pas du micro-foncier, vous êtes soumis au régime réel. Vous pouvez aussi avoir intérêt à opter pour le régime réel notamment si vous avez réalisé des travaux importants dans votre patrimoine locatif ou si vous avez acquis des biens avec emprunt car cela vous permet le cas échéant de déduire plus que 30 % de vos revenus bruts et de bénéficier d'un report de déficit sur vos autres revenus.

• Les revenus à déclarer

Vous devez déclarer (ligne 211 de la déclaration n° 2044) les revenus provenant de vos biens immobiliers, qu'il s'agisse de logements, de commerces ou de bureaux, tant des biens urbains que ruraux. Si vous êtes en indivision, vous devez déclarer la quote-part correspondant à vos droits dans l'indivision.

- Le **dépôt de garantie** n'a pas à être déclaré lors de son encaissement. En revanche, vous devez le déclarer lorsque vous décidez de le conserver pour compenser des loyers impayés ou des travaux à charge du locataire après son départ.

Le loyer à déclarer est celui qui incombe au locataire en vertu du bail. Mais il peut y avoir une difficulté lorsque le loyer est nettement inférieur à la valeur locative. L'administration peut considérer que les circonstances font naître un doute sur la réalité de l'acte. Si le contribuable n'est pas en mesure de prouver que des circonstances indépendantes de sa volonté l'ont empêché de louer plus cher, il peut être imposé sur la valeur de marché. Les relations de famille entre bailleur et locataire sont souvent à l'origine de ce type de contrôle (CE, 23 juin 1986, n° 48466).

- Les **loyers** doivent être déclarés en fonction de leur date de paiement. Si votre locataire vous a payé fin décembre 2020 en avance, le loyer de janvier 2021, vous devez le déclarer avec les revenus de 2020.

Toutefois, si vous confiez la gestion de votre immeuble à un administrateur de biens, c'est la date de perception par le gérant qui doit être retenue car la somme est réputée être à votre disposition.

Si vous avez des impayés de loyer du fait de la carence de votre locataire, vous n'avez pas à les déclarer.

Les abandons de loyers commerciaux ou professionnels

En principe, lorsque le bailleur renonce à percevoir un loyer, la somme demeure imposable. Pour faciliter les négociations entre bailleurs et locataires en raison de la crise sanitaire, le législateur a admis que les abandons de loyer consentis entre le 15 avril 2020 et le 30 juin 2021 en faveur des entreprises ne sont pas imposables. Il faut toutefois que l'entreprise locataire n'ait pas de lien de dépendance avec le bailleur (art. 14 B du CGI).

Le crédit d'impôt bailleur (loyers commerciaux ou professionnels)

Une autre mesure a été instituée spécifiquement pour les abandons de loyer consentis par les bailleurs aux entreprises au titre du mois de novembre 2020. L'abandon peut être consenti jusqu'au 31 décembre 2021. L'entreprise doit avoir fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public en novembre 2020 ou exercer son activité dans certains secteurs (décret 2020-371, annexe 1). L'entreprise doit avoir moins de 5000 salariés. Le crédit d'impôt est de 50 % de l'abandon. Si l'entreprise a au moins 250 salariés, ce montant est retenu dans la limite des deux tiers du loyer. Si vous avez consenti cet abandon en 2020, il s'imputera sur votre impôt au titre de 2020. Si vous le consentez d'ici le 31 décembre 2021, il s'imputera sur l'impôt de 2021.

Les bailleurs imposés en revenus fonciers doivent inscrire l'abandon de loyer dans une case spécifique nouvelle de la déclaration 2042 RICI. Pour les BIC, il faut utiliser le formulaire 2069-RCI-SD. Pour les bailleurs soumis à l'impôt sur les sociétés, c'est aussi la déclaration 2069-RCI-SD (cf. instruction fiscale du 25 fév. 2021 BOI-DJC-COVID19-10-10).

Demande de l'UNPI

Pour rendre plus efficace le crédit d'impôt bailleur, l'UNPI demande au Gouvernement que, pour 2021, le crédit d'impôt de 50 % soit applicable aux loyers abandonnés en 2021 sur une période de trois mois glissants (au lieu du seul mois de novembre 2020). Cela faciliterait les négociations avec les locataires et permettrait de mieux tenir compte de la diversité des situations.

- Les **dépenses mises par convention à charge du locataire** sont celles, autre que locatives, que le contrat reporte sur le locataire. Elles sont à la fois imposables (ligne 212) et déductibles. Il est admis de ne pas les déclarer et de ne pas déduire les dépenses correspondantes.

- Les **recettes exceptionnelles** sont par exemple les indemnités d'assurance ou les subventions de l'Anah. Dans la mesure où elles compensent des charges déductibles, elles sont imposables (ligne 213).

• **Les dépenses déductibles**

- Les **frais d'administration et de gestion** sont des premières dépenses (ligne 221) déductibles de la déclaration n° 2044. Ce poste englobe les frais de procédure, les frais de rémunération des gardes ou concierges et les honoraires versés à des gérants d'immeubles (dépenses récurrentes ou ponctuelles pour une location).

- Les autre frais sont réputés couverts par la **déduction de 20 €**. Ce forfait correspond par exemple aux frais de bureautique ou de correspondance, que vous ne pouvez donc pas déduire pour leur montant réel.

- Les **primes d'assurance** sont déductibles (ligne 223) quel que soit le risque couvert (loyers impayés, pour propriétaire non-occupant par exemple).

- Au titre des **impôts**, vous pouvez déduire (ligne 227) la taxe foncière et la taxe sur les surfaces de stationnement en Île-de-France. En revanche, la taxe d'habitation qui incombe à l'occupant n'est pas déductible, de même que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères. Ne sont pas davantage déductibles les taxes d'urbanisme qui se rattachent à un élément du prix de revient de la construction, ni la taxe annuelle sur les bureaux en Île-de-France.

- Les **intérêts d'emprunt** sont déductibles pour les prêts ayant servi à acquérir l'immeuble, mais aussi pour le construire, l'entretenir ou le réparer, ou encore pour payer les droits de succession. Les intérêts payés au cours de l'année sont déductibles sans limitation. Sont assimilés aux intérêts d'emprunt les frais (frais de constitution de dossier, d'inscription hypothécaire, frais de banque, primes du contrat d'assurance-vie souscrit pour garantir le remboursement de l'emprunt).

En cas de souscription d'un emprunt pour rembourser un emprunt antérieur, les intérêts sont déductibles si le prêt sert intégralement au remboursement du premier prêt et dans la limite des intérêts figurant sur le contrat initial. L'immeuble acquis doit être mis en location ; pour un immeuble en construction, le bailleur doit manifester son intention de le louer et le confirmer dès la location lors de l'achèvement de l'immeuble.

- Les **dépenses d'entretien, de réparation et d'amélioration** sont généralement déductibles (ligne 224). Ce type de dépenses peut faire l'objet de litige avec l'administration notamment lorsque l'importance des travaux peut faire considérer que l'immeuble est reconstruit. Dans ce cas, l'immeuble est assimilé à un immeuble neuf, ce qui interdit la déduction des travaux des revenus fonciers. Mais il peut le cas échéant relever d'un régime fiscal incitatif, sous réserve d'en respecter les conditions (engagement de location, situation dans un secteur particulier, plafonds de loyer, etc.)

Les dépenses d'entretien et de réparation sont déductibles pour tous les immeubles. Elles visent à maintenir ou remettre l'immeuble en bon état (ravalement de façade, remplacement d'une chaudière).

De façon ordinaire, les dépenses qui relèvent du locataire ne sont pas déductibles, mais elles peuvent être imputables au bailleur lorsqu'elles sont nécessitées par la vétusté, ou imposées à la suite d'une malfaçon ou d'un vice de construction ou encore pour faciliter la mise en location. Elles sont alors déductibles.

Les dépenses d'étude et de réalisation de diagnostics obligatoires sont déductibles (par exemple travaux de recherche d'amiante).

Les dépenses d'amélioration ne sont déductibles que pour les immeubles d'habitation. Les dépenses qui apportent un élément nouveau de confort ou mieux adapté (ascenseur, salle d'eau) sont déductibles. Les garages annexes des logements sont assimilés aux bâtiments d'habitation. Leur transformation en boxes par exemple étant assimilée à une amélioration du logement, elle est déductible (CE, 7 mai 1986, n° 39426). Mais si les travaux sont d'une importance telles qu'ils sont assimilés à une construction, ils ne sont pas déductibles. Les travaux d'agrandissement (accroissement de la surface habitable par surélévation par exemple) ne le sont pas davantage.

Les travaux de transformation de locaux en logements ne sont pas non plus déductibles.

En revanche, pour les autres locaux (bureaux ou commerces notamment), le bailleur ne peut déduire que les dépenses qui visent à réduire les risques d'exposition à l'amiante (enlèvement des matériaux amiantés ou confinement de ces matériaux) ou qui favorisent l'accueil des personnes handicapées dans les locaux professionnels ou commerciaux (construction d'une rampe d'accès, suppression de marche ou installation d'un ascenseur, amélioration de revêtement de sol, etc.).

- La déduction des **charges de copropriété** fait l'objet d'un traitement en deux temps : vous pouvez déduire (ligne 229) les provisions pour charges que vous avez payées en 2020, pour leur montant total. Cette déduction est obligatoire même si vous connaissez déjà lors de la rédaction de votre déclaration la part des charges déductibles ou non déductibles.

Mais vous devez ensuite déduire (ligne 230) la part des provisions déduites l'année précédente et qui correspondaient à des dépenses non déductibles. Ces charges peuvent correspondre à des dépenses non déductibles des revenus fonciers (dépenses d'agrandissement) ou couvertes par la déduction forfaitaire (frais de gestion) ou encore à des charges récupérables auprès des locataires.

Il faut donc ajouter aux revenus cette fraction de charges non déductibles, ou récupérables sur les locataires et le solde éventuellement positif de 2019.

Si le solde est positif, cela signifie que la déduction des charges faite l'année précédente ne correspond pas à la hauteur de ce solde à des dépenses déductibles puisque les sommes n'ont pas été utilisées. Le solde doit donc faire l'objet d'une régularisation.

Si le solde est négatif, la déduction faite l'année dernière a donc été insuffisante et le syndic peut appeler un complément de provision. Le solde est déductible.

Le cas des charges de copropriété à déduire en 2021

La mise en place du prélèvement à la source a donné lieu à des règles particulières d'imposition pour les charges de copropriété. L'année 2018 était « l'année blanche ». Les provisions pour travaux déductibles de 2018 ont pu être déduites du revenu foncier de 2018. Mais elles ont été aussi déductibles en 2020 pour le revenu 2019 pour 50 % de leur montant. Corrélativement, en 2021, il faut réintégrer pour le revenu de 2020, 50 % des charges pour travaux versées en 2019. Si cela dépasse les provisions versées en 2020, le surplus est à déclarer en recettes.

NB. Cette mesure ne concerne pas les immeubles achetés en 2019 puisqu'ils n'ont pas donné lieu à charges en 2018 et elle ne concerne pas non plus les travaux urgents décidés par le syndic.

- Les **sommes versées au locataire** à titre d'indemnité d'éviction peuvent être déduites (ligne 226). Toutefois, les charges ne peuvent par principe être déduites que si elles sont engagées en vue de la perception d'un revenu. Si la somme versée au locataire vise à libérer les locaux pour les relouer dans de meilleures conditions, elle est déductible (CAA Paris, 31 janvier 1991). A l'inverse, si elle est dépensée en vue d'une augmentation du capital, par exemple pour revendre l'immeuble libre, elle n'est pas déductible (CE, 29 mars 1989).

Les cas particuliers

- Pour les immeubles dont la **propriété est démembrée** (la propriété est donc répartie entre l'usufruitier et le nu-propriétaire), les loyers sont imposables pour l'usufruitier. Il peut corrélativement déduire les charges qu'il a payées. En revanche, si le nu-propriétaire en a assumé la charge, il peut les déduire de ses revenus fonciers bien que n'encaissant pas les loyers.

Si l'immeuble n'est pas loué, par exemple parce qu'il est occupé par l'usufruitier, le revenu correspondant à l'usage du bien n'est pas imposable mais corrélativement, aucune dépense de travaux n'est déductible.

- Certains **régimes incitatifs d'investissement locatif** permettent au bailleur de pratiquer une déduction forfaitaire majorée.

Le régime **Cosse** suppose que le bailleur ait conclu une convention avec l'Anah entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2022. Le montant de la déduction varie suivant la localisation du logement et la location est soumise à plafond de loyer et plafond de ressources du locataire. Le plafond fixé au niveau national peut faire l'objet d'adaptations locales. Il convient de s'en assurer auprès

© NANCY

de votre chambre de propriétaires ou de la délégation locale de l'Anah.

Le taux de la déduction spécifique pour le secteur intermédiaire est de 30 % (zone Abis, A et B1) ou de 15 % (zone B2). Pour le secteur social ou très social, le taux est porté à 70 % (zone Abis, A et B1) ou 50 % (zones B2 et C). Enfin, pour la location solidaire, le taux atteint 85 % (toutes zones).

- Les régimes **Duflot, Pinel** et **Denormandie** ouvrent droit à une réduction d'impôt pour le bailleur qui prend un engagement locatif. Le régime Duflot-Pinel vise les investissements du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2024 (le régime devait prendre fin avec l'année 2021 mais son échéance a été reportée jusqu'à fin 2024 par la loi du 29 décembre 2020).

Le régime Denormandie concerne les logements acquis du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2022 et qui font l'objet de travaux d'amélioration importants (25% du coût total de l'opération). Mais comme le montant des travaux sert de base à la réduction d'impôt, le montant des travaux n'est pas déductible des revenus fonciers.

- D'autres **régimes plus anciens** (investissements Robien, dispositifs Borloo neuf et Besson) sont en extinction : ils ne sont plus ouverts à de nouveaux investissements mais continuent de s'appliquer pour les acquisitions antérieures.

- Le régime des revenus fonciers n'autorise pas le bailleur à déduire des sommes au titre de **l'amortissement** du bien. Par exception, certains régimes incitatifs ont autorisé une déduction au titre de l'amortissement. Il s'agit des dispositifs Périssol, Besson neuf, Robien, Robien recentré et Borloo neuf.

Vous pouvez retrouver les caractéristiques et modalités de chaque régime dans la notice de la déclaration spéciale des revenus fonciers (n°2044 spéciale). Il vous faut compléter le tableau d'amortissement (n° 800 et suivants) et reporter le montant à déduire au titre de la déduction de 2020, à la ligne n°229.

- La particularité des **immeubles historiques** est de permettre à leur propriétaire de réduire des charges de ses revenus globaux, même si l'immeuble ne procure pas de recettes[7].

Le régime s'applique aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques et à ceux qui ont un label de la Fondation du patrimoine.

Le propriétaire doit respecter trois conditions :

- s'engager à conserver le bien pendant 15 ans ;
- détenir le bien directement (sauf s'il a été acquis avant le 1er janvier 2009). Le bien ne peut pas être détenu par une société sauf dans trois cas : il s'agit d'une SCI familiale, le monument historique est affecté à un espace culturel non commercial ouvert au public pendant au moins 15 ans, l'immeuble détenu par la société est affecté à l'habitation pour au moins les trois quarts de sa surface ;
- ne pas avoir divisé l'immeuble depuis le 1er janvier 2009, sauf si l'immeuble classé ou inscrit mis en copropriété est affecté dans les deux ans de sa division, à l'habitation pour au moins les trois quarts de sa surface.

Le régime fiscal dépend de deux critères : l'immeuble procure-t-il des recettes et est-il occupé par son propriétaire ? (voir tableau).

Propriétaires de monuments historiques

Conditions d'occupation / Perception de recettes	L'immeuble procure des recettes (de location ou de visites)	L'immeuble ne procure pas de recettes (non-ouvert à la visite ou ouvert gratuitement à la visite)
L'immeuble est occupé par son propriétaire	Le propriétaire peut : - déduire les charges de la partie dont il a la disposition sur son revenu global - déduire les charges de la partie louée sur ses revenus fonciers et le cas échéant, en cas de déficit, sur son revenu global, sans limitation	Les charges de l'immeuble sont déductibles du revenu global
L'immeuble n'est pas occupé par son propriétaire	Toutes les charges sont déductibles du revenu foncier et en cas de déficit sur le revenu global	Pas de déduction des revenus fonciers Seules sont déductibles du revenu global des charges de la partie dont le propriétaire se réserve la jouissance

S'agissant des immeubles labellisés de la Fondation du patrimoine, il faut de plus que le bien soit visible de la voie publique et que les travaux éligibles aient été financés au moins à hauteur de 2% par la Fondation du patrimoine.

- Les plus-values immobilières

L'impôt sur la plus-value éventuellement dû lors d'une vente immobilière est payé lors de la vente (impôt à 19 % plus les prélèvements sociaux). Vous n'avez donc plus à ce titre à payer d'impôt sur le revenu. Mais il faut néanmoins mentionner la plus-value nette dans la case 3VZ de la déclaration 2042 C.

Le report des déficits

Si vous louez plusieurs immeubles, les revenus des uns se compensent avec les déficits des autres. Si le total est déficitaire, il est possible de déduire le déficit foncier de vos autres revenus dans la limite de 10 700 € par an (toutefois la part de déficit liée à des intérêts d'emprunt n'est pas déductible des autres revenus). Le supplément reste déductible des revenus fonciers des années ultérieures, pendant 10 ans.

Si votre revenu global est insuffisant pour couvrir le déficit des revenus fonciers, il est reportable sur les revenus globaux des 6 années ultérieures.

Attention : le déficit reporté sur les autres revenus n'est définitivement acquis que si la location est poursuivie jusqu'au 31 décembre de la 3e année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée (sauf si l'arrêt de la location résulte de décès, d'invalidité ou de perte d'emploi du contribuable ou de son conjoint ou d'expropriation de l'immeuble).

7- Ce régime est distinct de celui de la réduction d'impôt pour restauration immobilière Malraux (art. 199 tervicies du CGI)

Quelle déclaration ?

- Vous relevez du micro-foncier : vous indiquez dans la déclaration générale 2042 le montant des revenus perçus en 2020, l'administration appliquera la déduction de 30 %.
- Vous relevez du régime réel, parce que vous dépassez le seuil de 15 000 € ou vous avez opté pour le régime réel ou vous en êtes exclu : vous remplissez la déclaration 2044.
- Vous relevez d'un régime particulier avec amortissement (Robien, Borloo ou Périssol) ou avec déduction spécifique (Scellier intermédiaire ou Scellier ZRR) ou du régime des monuments historiques : vous remplissez la déclaration 2044 spéciale.

Les locations meublées

Les revenus tirés des locations meublées ne sont pas qualifiés de revenus fonciers mais ils relèvent des bénéfices industriels et commerciaux. Plusieurs régimes coexistent.

Les exonérations

La location d'une partie de sa résidence principale est exonérée si l'occupant y établit sa résidence principale ou qu'il s'agit d'un étudiant ou d'un travailleur saisonnier et si le loyer reste fixé dans des limites raisonnables. Le loyer est réputé respecter cette condition s'il ne dépasse pas 190 € par m² en Île-de-France et 140 € en province (loyer annuel hors charges).

La location d'une chambre d'hôte est également exonérée si son montant annuel ne dépasse pas 760 €.

Le micro-BIC

Le régime micro-BIC fonctionne sur le même principe que le micro-foncier mais son taux est bien plus favorable.

Ce régime est limité par deux plafonds. Le premier est de 72 600 € pour les locations à usage de résidence principale ou temporaire (sauf celles du second cas). L'abattement forfaitaire est de 50 %.

Le second plafond est fixé à 176 200 € et il vise les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes ainsi que, à condition d'être classés meublés de tourisme, les gîtes ruraux. L'abattement est de 71 %. Il en résulte que vous n'êtes imposé que sur 29 % des recettes.

Dans les deux cas, l'abattement minimal est de 305 euros.

Pour les formalités de déclaration, il suffit pour un loueur non professionnel de déclarer vos recettes brutes dans la déclaration 2042 C PRO (cases 5ND et suivantes), l'administration appliquera le taux de 50 % ou 71 %.

Si vous êtes loueur professionnel, il faut déclarer les revenus dans les cases 5KO et suivantes de la même déclaration 2042 C PRO pour les meublés de tourisme et chambres d'hôtes et les cases 5KP pour les autres meublés.

Le régime réel

Si vous dépassez les seuils d'application du micro-BIC ou si vous estimez que le montant de vos charges dépasse le taux d'abattement forfaitaire (notamment si vous faites d'importants travaux), vous pouvez optez pour le régime réel. Vous pouvez alors déduire l'ensemble de vos charges. L'option est valable un an et doit être exprimée avant le 1er février pour s'appliquer aux revenus de l'année en cours.

Le régime réel exige de remplir une déclaration de résultats (n° 2031) et d'en reporter le résultat sur votre déclaration n° 2042 C PRO. Le conseil d'un expert comptable est recommandé.

Pour être qualifié de loueur professionnel, il faut respecter deux conditions :

- les recettes perçues par le foyer fiscal doivent dépasser 23 000 €. Si la location a débuté ou s'est arrêtée en cours d'année, il faut effectuer un prorata ;
- les recettes tirées de locations meublées doivent dépasser les revenus professionnels du foyer (traitements et salaires, BIC autres que ceux des meublés, BNC, bénéfices agricoles...). En revanche, la condition d'inscription au registre du commerce et des sociétés a été supprimée.

Le régime du loueur en meublé professionnel est plus avantageux car ces loueurs peuvent être exonérés d'impôt sur la fortune immobilière. Les biens loués meublés sont considérés comme des actifs professionnels, si vous réalisez plus de 23 000 € de recettes annuelles et que vous tirez de cette activité plus de 50 % des revenus professionnels de votre foyer, mais les critères sont différents pour déterminer le contribuable soumis à l'IFI ou pour le qualifier de loueur professionnel. Ainsi deux concubins ont un foyer fiscal unique au titre de l'IFI mais ils en ont deux au titre de l'impôt sur le revenu.

La déduction des déficits

Les déficits des loueurs en meublé non professionnels sont imputables sur les bénéfices de même nature de l'année et des années ultérieures pendant 10 ans.

Les déficits des loueurs professionnels sont déductibles sur le revenu global sans limitation de montant. Si le revenu global est déficitaire, vous pouvez reporter le déficit sur les années ultérieures pendant 6 ans.

LES LOGEMENTS CLASSÉS G INDÉCENTS À COMPTER DE 2023

Au titre de son obligation de délivrer un logement décent, tout propriétaire s'engage à fournir un logement « *répondant à un critère de performance énergétique minimale* » (article 6 de la loi du 6 juillet 1989). Quant à l'article 20-1 de la loi de 1989, il ouvre au locataire une action judiciaire pour exiger du bailleur qu'il mette le logement en conformité avec les critères de décence[1].

Arnaud Couvelard

© fotomek

L'article 17 de la loi Energie Climat du 8 novembre 2019[2] modifie les articles 6 et 20-1 de la loi de 1989 :

- tout d'abord, il précise que le critère de performance énergétique minimale est « *défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an* » ;
- ensuite, il ajoute une disposition permettant au bailleur d'un immeuble en copropriété d'échapper à cette obligation de performance énergétique lorsqu'il fait la preuve qu'il a engagé les diligences pour passer sous le seuil requis, mais sans y parvenir. Il doit pour cela démontrer qu'il a demandé l'examen d'une résolution pour réaliser des travaux sur les parties communes ou équipements communs et effectué des travaux dans les parties privatives de son logement.

Ces deux ajouts de la loi Energie Climat devaient entrer en vigueur à une date fixée par décret, et au plus tard le 1er janvier 2023. Ce décret est paru au Journal Officiel du 13 janvier : il s'agit du **décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021** qui intègre un nouvel article 3 bis dans le décret sur la décence[3].

Il ressort de ce texte que, pour être décent, un logement doit

1- Pour rappel, si le logement (nu ou meublé) ne satisfait pas aux critères de décence, le bailleur peut être condamné à réaliser les travaux d'amélioration de la performance énergétique nécessaires, ainsi qu'à une diminution ou une suspension du loyer jusqu'à l'exécution de ces travaux.

2- Voir notre numéro de janvier 2020 (pages 18 et s.) pour connaître les mesures de cette loi qui se rapportent à l'immobilier

3- Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002

avoir une consommation d'énergie inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an (les logements classés G par un DPE[4] ne pourront donc plus être loués, sous peine d'une action du locataire pour indécence du logement). Cette obligation s'applique aux nouveaux contrats de location conclus à compter du 1er janvier 2023 (cela concerne tous les baux conclus ou renouvelés, y compris par tacite reconduction, à compter du 1er janvier 2023)[5].

Ce décret institue donc, à brève échéance, une nouvelle contrainte très pénalisante pour nombre de propriétaires. Dans les mois qui suivent, l'UNPI va être très mobilisée sur cette problématique et tâcher au maximum de réduire cette contrainte ou de la reporter, même si nous sommes conscients que ce combat va être difficile à mener, les pouvoirs publics étant fermement décidés à éradiquer le plus rapidement possible les « passoires énergétiques » (c'est-à-dire les logements classés F et G).

En plus de cette échéance de 2023, le projet de loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », présenté en Conseil des ministres le 10 février 2021, prévoit les échéances suivantes :

- **au 1er janvier 2025**, il est prévu que tous les logements classés G désignés par le nouveau DPE soient concernés par l'interdiction à la location ;
- **au 1er janvier 2028**, l'ensemble des passoires énergétiques désignées par les étiquettes F et G du nouveau DPE doivent être exclues du marché locatif.

4- Diagnostic de performance énergétique

5- Cf. le communiqué de presse du 13 janvier paru sur le site du ministère de la transition écologique : https://www.ecologie.gouv.fr/convention-citoyenne-climat-barbara-pompili-et-emmanuelle-wargon-annoncent-elargissement-definition

6- Date à laquelle le DPE devient opposable

© Олександр Луценко

Un nouveau DPE mis en place au plus tard le 1er juillet 2021[6]

Actuellement, la méthode de calcul du DPE est celle dite « sur facture », à savoir la consommation énergétique des logements est établie sur la base des factures passées et non des caractéristiques du bâtiment. Or, les factures dépendent des habitudes du ménage occupant le local et cela conduit donc à produire des DPE différents pour des bâtiments identiques (sans compter les « DPE vierges » en l'absence de factures).

La méthode de calcul du nouveau DPE est unifiée pour tous les logements et s'appuie uniquement sur les caractéristiques physiques du bien. Par ailleurs, le calcul de l'étiquette du nouveau DPE ne dépend plus uniquement de la consommation d'énergie du logement mais intègre aussi une composante climatique en tenant compte des émissions de gaz à effet de serre.

Un double seuil de bascule vers le statut de « passoires énergétiques » est donc déterminé à hauteur de 330 kWh/m².an en énergie primaire et de 70 kgCO2eq/m².an en émissions de gaz à effet de serre.

Avec ce nouveau DPE, si le nombre de logements classés F et G ne doit pas augmenter (soit 4,8 millions de logements), il avantage toutefois les logements chauffés à l'électricité (et dans une moindre mesure au bois) car ces modes de chauffage émettent moins de gaz à effet de serre et pénalise les logements chauffés au fioul (et dans une moindre mesure au gaz).

A noter :

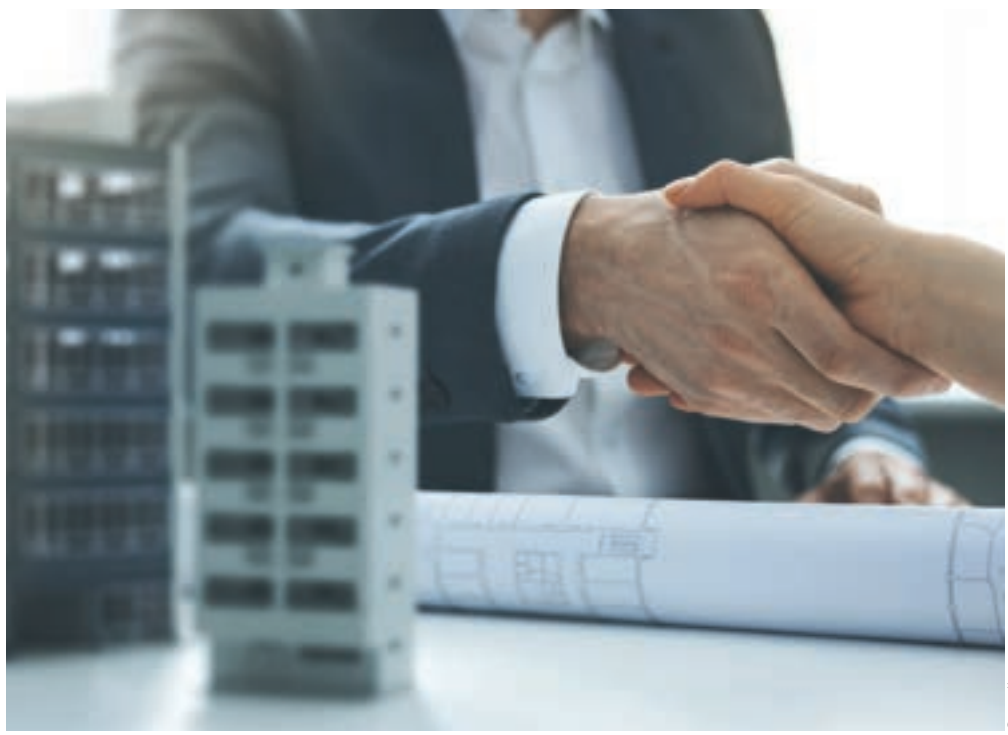
Pour établir le DPE (actuel et nouveau), on retient la consommation en énergie primaire.

C'est le cas par exemple pour les échéances de 2025 et 2028 (suivant la méthode de calcul du nouveau DPE). Par exception, pour l'échéance 2023, on retient l'énergie finale, car c'est ce que prévoit l'article 17 de la loi Energie-Climat du 8 novembre 2019 et que le gouvernement ne pouvait pas prendre comme référence l'énergie primaire.

INVESTIR
DANS UNE FONCIÈRE

Une « foncière » est une société commerciale de taille importante cotée en bourse, propriétaire d'actifs immobiliers variés qu'elle valorise au profit de ses actionnaires. Nous examinerons le périmètre des foncières, leur régime fiscal et enfin leur rendement.

Laurent Grosclaude, maître de conférences à l'UT1 Toulouse Capitole



© ronstik

Le mot foncier ou foncière est généralement mal cerné dans la langue française. L'adjectif foncièrement renvoie au « fond », et ainsi une personne foncièrement honnête est une personne qui l'est profondément, totalement. Le substantif foncier ou foncière renvoie lui dans l'ancien français au fonds au sens de la terre, c'est-à-dire par extension à la propriété immobilière. Le mot foncier est donc synonyme d'immobilier.

Ce que la pratique nomme une « foncière » est une société commerciale de taille importante, cotée en bourse, propriétaire d'actifs immobiliers variés qu'elle valorise au profit de ses actionnaires. Étant une société cotée en bourse, tout un chacun peut investir dans une foncière et en espérer un rendement.

Inspirées des *Real Estate Investments Trusts* (REIT) des pays anglo-saxons, les foncières sont appelées en France des S.I.I.C., acronyme de Société d'Investissement Immobilier Cotée.

Les foncières sont des sociétés anonymes (SA) dont certaines existent depuis la fin du 19ème siècle, mais elles ont été fiscalement réglementées par la loi de finances pour 2003 ; ainsi les SIIC font aujourd'hui l'objet d'un régime fiscal favorable et dérogatoire dit de « transparence » décrit par l'article 208 C du Code général des impôts.

Que sont les foncières et en quoi diffèrent-elles des autres sociétés d'investissement immobilier ?

Le principe des foncières est simple : ces sociétés acquièrent ou construisent des immeubles et les louent en vue de distribuer les revenus locatifs et les plus-values de cession à leurs actionnaires. Les immeubles

acquis et gérés peuvent être de tous types : habitation, bureaux, entrepôts, commerces, hôtels, centres commerciaux, et être situés en France ou à l'étranger.

Les SIIC sont des mastodontes de l'immobilier dont le capital social ne saurait être inférieur à 15 millions d'euros (par exemple le capital de la Société Foncière Lyonnaise, SFL, est de 94 M€). On compte seulement un peu plus de 25 sociétés en France, la plus importante d'entre elles est aujourd'hui Unibail-Rodamco-Westfield avec quelques 3 800 employés dans 13 pays et plus de 60 milliards d'euros d'actifs immobiliers, principalement des centres commerciaux, parcs d'exposition.

La capitalisation boursière totale des foncières est de l'ordre de 70 milliards d'euros (avant la crise du Covid-19). La capitalisation boursière est la valeur des actions cotées multipliée par leur nombre total. C'est donc un indicateur de spéculation qui est différent de la valeur du patrimoine immobilier de ces sociétés, lequel peut être inférieur ou supérieur à la capitalisation boursière, d'autant que le capital d'une société n'est jamais entièrement placé sur le marché boursier.

La cotation en bourse signifie que les actions qui représentent le capital social des SIIC sont, au moins pour partie, échangées sur un marché boursier. La valeur des actions ne dépend donc pas directement de la valeur des actifs immobiliers de la société mais du jeu de l'offre et de la demande. Ainsi par exemple si le cours des foncières spécialisées dans les ensembles commerciaux a fortement chuté en 2020 en raison de la crise sanitaire, ce fort repli ne signifie pas que le marché immobilier s'est déprécié d'autant. A l'extrême, l'action d'une foncière pourrait perdre plus de la moitié de sa valeur d'un jour sur l'autre en raison d'effets d'annonces, alors même que son patrimoine immobilier est stable. Cette volatilité peut également fonctionner en sens inverse. C'est ce qui fait l'intérêt des marchés boursiers mais également leur risque.

Les foncières sont d'une certaine manière de la pierre-papier au sens où les actions émises représentent des actifs immobiliers, mais elles se distinguent des SCPI et OPCI sur plusieurs points. Bien évidemment les foncières se distinguent également des SCI classiques, mais elles peuvent en détenir le capital directement ou indirectement.

Revenons sur la distinction foncière / SCPI et OPCI.

Fondamentalement, les deux systèmes fonctionnent de manière identique : ces structures investissent dans l'immobilier pour le compte de leurs associés. Elles gèrent un portefeuille d'investissements immobiliers diversifié et parfois sectorisé (commerce, bureaux...) et permettent à leurs associés de bénéficier des rendements des immeubles possédés et gérés, tout en diluant les risques en raison de l'effet de compensation du portefeuille (si un actif est perdant, les autres compensent). Outre la taille des portefeuilles, nettement à l'avantage des foncières, la différence majeure entre les deux systèmes réside dans la cotation en bourse ; en effet les parts de SCPI/OPCI ne sont pas cotées sur les marchés boursiers alors que les actions des foncières le sont. La conséquence est que les valeurs des foncières sont plus volatiles car dépendantes des fluctuations des marchés alors que la valeur des parts des SCPI est directement en relation avec les valeurs immobilières qu'elles représentent. Sur le plan du rendement, les SCPI comme les OPCI démontrent des performances sensiblement en dessous de celles des foncières, au moins hors période de crise. Enfin, conséquence directe de la cotation en bourse, les actions des foncières se négocient plus facilement que les parts de SCPI (meilleure liquidité).

Quel est le régime fiscal de l'investissement dans une foncière ?

D'un point de vue fiscal, la foncière ou SIIC est une société très particulière. Alors qu'une société classique paie l'impôt sur les sociétés sur la base de ses bénéfices réalisés et peut ensuite distribuer des dividendes à ses actionnaires (ou les réinvestir), une foncière est une société que l'on pourrait qualifier de transparente fiscalement, au sens où l'impôt n'est pas payé par la SIIC mais uniquement par les actionnaires ; de plus, la SIIC a l'obligation de distribuer une part importante de ses revenus et des plus-values réalisées :

- la « transparence » signifie que la SIIC est exonérée d'impôt sur les sociétés et que seules les distributions sont imposées ; elle n'est exonérée que sur la part de ses revenus provenant des locations et plus-values immobilières ; les revenus accessoires de la SIIC sont imposés à l'IS au taux normal ;
- en contrepartie elle s'engage à distribuer à ses actionnaires au moins 95 % des revenus locatifs et au moins 70 % des gains provenant de la vente des actifs, c'est-à-dire les gains de plus-value ;
- les revenus versés aux actionnaires par la SIIP (provenant des locations et des cessions d'immeubles) sont imposés au PFU à 30 % (12,8 % d'IR[1] et 17,2 % de prélèvements sociaux) ;
- enfin, les plus-values de cession

1- Impôt sur le revenu

d'actions par l'investisseur sont soit imposées au PFU[2] à 30 %, soit au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec des abattements pour durée de détention (50% entre 2 et 8 ans, 65% à partir de 8 ans de détention).

Les SIIC bénéficient d'un régime de niche extrêmement favorable à la fois en raison de l'exonération d'IS et de l'application du PFU à l'ensemble des distributions. A titre de comparaison, les revenus versés par les SCPI sont imposés comme des revenus fonciers c'est-à-dire au barème de l'IR auquel il faut ajouter 17,2 % de prélèvements sociaux (CSG et RDS) ; ainsi, pour un contribuable imposé à l'IR à 30 %, la charge fiscale totale sera de 47,2 %. Dans les SCPI, les plus-values de cession des parts sont traitées comme des plus-values immobilières avec une exonération de l'IR au bout de 22 ans et des prélèvements sociaux au bout de 30 ans. Le taux d'imposition est de 19 % + 17,2 % = 36,2 %.

Enfin, du point de vue de l'IFI[3], lorsque l'actionnaire détient moins de 5 % de la foncière, ses actions ne sont pas prises en compte pour la base imposable.

Le rendement d'une foncière est-il performant en 2021 ?

Investir dans une foncière c'est investir en bourse. Même si la diversification des actifs est une des clés du rendement, les lois de la bourse échappent parfois à la rationalité et l'investissement représente un risque de perte en capital non négligeable. On rappellera au préalable qu'un investisseur particulier dans une foncière ne peut pas perdre plus que sa mise initiale ; il n'est jamais responsable sur ses deniers personnels. Actionnaire d'une société anonyme, il bénéficie du principe de responsabilité limitée.

© PixAchi

En tant qu'actionnaire, il bénéficie également de droits au-delà des seuls dividendes qui lui sont versés et notamment du droit de prendre part aux assemblées générales de la société. Si en théorie l'investisseur particulier a son mot à dire sur les choix stratégiques de la foncière, son poids restera toujours infime au regard de la taille de l'entité et en pratique la gouvernance est entre les mains des investisseurs institutionnels.

Si le yo-yo des cotations n'effraie pas l'investisseur, le rendement des SIIC est excellent. Avant la crise du COVID-19, le rendement moyen approchait les 7 % avant PFU (et 12 % pour certaines d'entre elles). Ce rendement est calculé par le rapport entre le cours de bourse de la foncière et le dividende versé. A noter enfin que l'investissement en SIIC ne suppose pas de frais d'entrée importants puisqu'il suffit d'ouvrir un compte titre auprès de son établissement bancaire.

Qu'en est-il du rendement des foncières aujourd'hui ? Sans surprise, ces valeurs ont été fortement impactées par la crise sanitaire et la crise économique qui lui est liée. Les premières SIIC touchées sont les foncières dites commerciales c'est-à-dire celles dont l'actif est constitué de boutiques en centres commerciaux (moins 45 % en moyenne depuis le début de la pandémie en mars 2020). Non seulement la crise sanitaire a porté un coup d'arrêt au commerce de détail en raison des confinements, mais le développement irréversible du commerce en ligne va peser lourd sur ce secteur dans les années à venir... Du côté des bureaux, la situation n'est guère meilleure en raison de l'avènement du télétravail ; beaucoup d'entreprises, notamment dans le domaine des services, ont réalisé que leurs salariés pouvaient être aussi performants en restant chez eux et en économisant le temps du transport. Le marché des bureaux va lui aussi se modifier sur le long terme.

Ce qu'il faut retenir

L'investissement dans les foncières est très séduisant pour des profils d'investisseurs ne craignant pas le risque. Les rendements sont importants mais il faut noter une forte sensibilité à la conjoncture économique : investir dans une SIIC, ce n'est plus investir dans de la pierre, fut-elle papier, c'est bel et bien investir en bourse, sur un marché exposé et souvent mondial.

2- Prélèvement forfaitaire unique
3- Impôt sur la fortune immobilière

L'EMPLOI À DOMICILE
DES SOLUTIONS POUR TOUS LES ÂGES ET TOUS LES BESOINS

Face aux évolutions sociétales et aux besoins croissants liés au vieillissement, l'emploi à domicile apparaît comme un modèle irremplaçable pour satisfaire les besoins de proximité. Devenir particulier employeur offre de nombreux avantages à coût réduit.

Marc Pouiol, journaliste

Ils sont 3,4 millions de particuliers employant à domicile plus de 1,4 millions de salariés. Une véritable armée de l'ombre qui constitue un secteur clé de l'activité économique à travers plus de 25 métiers dans les domaines de l'assistance aux personnes, garde des enfants ou entretien de la maison.
Contrairement à certaines idées reçues, ce secteur qui concerne 5 millions de personnes est très organisé, encadré par la loi et couvert par 2 conventions collectives nationales, celle des salariés et assistants maternels.

Utile et indispensable

Après plusieurs années de baisse, l'activité a connu une forte reprise en 2020, dès la sortie du premier confinement, dans toutes les catégories d'emploi, excepté la garde d'enfants qui subit une diminution historique de la natalité. Selon l'IPSOS, 92% des employeurs affirment que l'emploi à domicile est utile socialement et 88% le considèrent indispensable au bon fonctionnement de leur foyer.
Pour Marie-Béatrice Levaux, présidente de la FEPEM, la Fédération des particuliers employeurs, « *ces chiffres illustrent le fort attachement des Français au modèle de l'emploi à domicile qui répond aux besoins quotidiens de la vie des citoyens sur l'ensemble des territoires, notamment auprès des plus fragiles. Un modèle qui favorise l'emploi de proximité qualifié et solidaire, adapté aux évolutions de la société et aux défis du vieillissement.* »

Un statut et des aides

Jardinage, bricolage, entretien, ménage, services et accompagnement des personnes dépendantes ou handicapées, livraison ou préparation de repas à domicile, soins esthétiques, promenades d'animaux de compagnie, assistance informatique, administrative, télé-surveillance, conduite d'un véhicule personnel, garde d'enfants, soutien scolaire... Le champ d'action est très large, à tout âge de la vie on peut avoir recours, de façon ponctuelle ou au long cours, à différents types de services.
« *L'emploi à domicile offre de nombreux avantages, en particulier celui de choisir soi-même un salarié pour répondre à ses besoins spécifiques, gage indispensable d'une vraie relation de confiance*, souligne la FEPEM. *Le particulier employeur bénéficie en outre d'un solide statut juridique et fiscal et de différentes aides et prestations.* »
La rémunération de la personne recrutée doit tenir compte des niveaux de salaire prévus par la convention collective, cependant l'employeur peut bénéficier de l'exonération de charges patronales, notamment s'il a dépassé les 70 ans.
Le gros avantage, qui va permettre de réduire fortement la facture, est de nature fiscale, l'emploi d'une aide à domicile ouvre droit en effet à un crédit d'impôt égal à 50% des dépenses engagées, dans le cadre d'un plafond annuel. Ce dispositif est en pleine évolution, avec la généralisation du crédit d'impôt immédiat, une simplification attendue en 2022, actuellement en expérimentation dans deux départements, le Nord et Paris. Plus d'avance et de régularisation en cours d'année, les employeurs n'auront que le reste à charge à régler.
Plusieurs aides peuvent être obtenues dans le cadre de l'aide à domicile, notamment l'APA (Aide pour l'autonomie), la PAJE (Prestation Accueil Jeune) ou encore la Prestation Compensation Handicap.

Simplifiez-vous la vie !

Attention, devenir employeur, c'est aussi assurer le recrutement, la partie administrative et le paiement du salaire. Vous avez la possibilité d'engager directement la personne ou de faire appel à un organisme spécialisé. Si vous choisissez l'embauche directe, vous devrez vous plonger dans la règlementation et bien connaître les démarches à effectuer. Plus vous maîtriserez l'ensemble de ces aspects légaux et mieux vous pourrez gérer d'éventuels dysfonctionnements ou conflits avec les salariés.

Pour vous simplifier la vie, vous pouvez opter pour le Chèque emploi service universel (Cesu), un service de l'Urssaf, simple et pratique, utilisable en ligne et qui se charge d'établir la fiche de paie, de calculer les cotisations sociales et de les prélever sur votre compte[1].

***A noter** : le TESE (titre emploi service entreprise) ne concerne que les entreprises de moins de 9 salariés. Il peut éventuellement être utilisé par certaines entreprises de services à domicile pour leurs employés, mais pas par les particuliers employeurs.*

Il est également possible de se tourner vers un « mandataire », organisme spécialisé qui vous facture certaines prestations (recrutement, gestion du contrat, administratif...) mais vous restez juridiquement l'employeur.

Si vous préférez vous dispenser de toutes ces formalités, faites appel à une entreprise de services à la personne ou une association spécialisée. C'est elle l'employeur qui se charge de tout et vous facture les prestations assurées par ses salariés.

50 % de crédit d'impôt

L'employeur bénéficie d'un crédit d'impôt dont le montant est de 50 % des sommes versées avec un plafond annuel de 12 000 € de salaires et charges payées, c'est-à-dire 6 000 € maximum d'impôts en moins par an ; ce plafond est majoré de 1500 € par enfant à charge ou membre du foyer fiscal âgé de plus de 65 ans avec un plafond final qui ne peut pas dépasser 15 000 €, soit 7500 € d'impôts en moins.

Dans la mesure où il s'agit d'un crédit d'impôt, même si le foyer fiscal est non imposable il peut en bénéficier ; c'est alors l'Etat qui réglera le montant.

***Exemple** : Monsieur X emploie une aide à domicile dont le salaire net horaire est de 12 € ; la durée du travail est de 20 heures par mois. Le salaire net qui sera versé à la salariée est de 240 € (sous déduction du prélèvement à la source). A ce salaire, s'ajoutent les cotisations sociales d'un montant total de 158,14 € ce qui représente un coût global pour l'employeur de 398,14 €. Sur cette somme, l'employeur bénéficie d'un crédit d'impôt de 199,07 € si bien que le coût réel se trouve ramené à 199,07 € c'est-à-dire divisé par deux.*

1- Concernant le crédit d'impôt de 50 %, l'administration fiscale régularise en cours d'année, en remboursant l'employeur, par chèque ou virement.

Entretien avec Me Dominique Feral,

avocate spécialisée en droit du travail, des affaires et droit immobilier

La rédaction d'un contrat de travail écrit est-elle obligatoire ?

Si l'embauche du salarié est prévue pour plus de huit heures hebdomadaires et de manière continue, la rédaction d'un contrat est obligatoire. En cas de CDI, le contrat doit prévoir une période d'essai, mentionner le nombre d'heures et quels jours de la semaine elles seront effectuées.

En cas de recours au CESU, la rédaction d'un contrat écrit n'est pas exigée si la durée hebdomadaire de travail est inférieure à huit heures ou ne dépasse pas quatre semaines consécutives dans l'année. Dans ces cas-là, le chèque emploi service tient lieu de contrat de travail.

En cas de CDD, certaines mentions doivent impérativement figurer dans un contrat écrit, en particulier, le motif du recours à un contrat à durée déterminée : remplacement d'un salarié absent par exemple.

Comment déclarer et rémunérer la personne salariée ? Quels sont les avantages du CESU ?

Le meilleur conseil que l'on puisse donner aux employeurs est d'utiliser le CESU. C'est très simple, il suffit de s'inscrire sur le site, de fournir les renseignements demandés, aussi bien en ce qui concerne l'employeur que le salarié.

L'employeur règle un salaire net qui comprend 10 % de congés payés ; le CESU calcule les charges salariales et patronales qui seront acquittées par l'employeur et prélevées sur son compte en banque. Depuis le 1er janvier 2020, il calcule également l'impôt sur le revenu qui est dû par le salarié et qui est directement prélevé sur son salaire net mensuel.

Quelles sont les règles concernant le nombre d'heures ? Existe-t-il une durée maximale ou minimale ?

Le particulier employeur n'est pas soumis à la réglementation du Code du travail. La durée minimale légale de 24 heures hebdomadaires dans le cadre d'un temps partiel ne s'applique pas.
La convention collective nationale des salariés du particulier employeur du 24 novembre 1999, qui peut être consultée sur le site de Légifrance, prévoit une durée hebdomadaire de 40 heures, au lieu de 35 heures pour un temps complet.
Même si les règles sont assouplies pour le particulier employeur, afin d'éviter tout litige il est tout à fait recommandé de prévoir dans le contrat de travail écrit le nombre d'heures hebdomadaires et leur répartition.

Comment fixer la rémunération ?

La rémunération minimale est le SMIC ; au 1er janvier 2021, le SMIC horaire avec la majoration de 10 % de congés payés inclus est de 11,28 € bruts ce qui signifie que le salaire horaire net versé au salarié est au minimum de 8,75 € de l'heure.
En deuxième lieu, la convention collective du particulier employeur comporte une classification des emplois à laquelle il convient de se référer en fonction de la nature des activités qui sont demandées au salarié.
Pour les salariés ayant une mission de surveillance durant leur temps de travail (ils peuvent par exemple lire tout en restant vigilant), ces heures peuvent être rémunérées comme heures de présence responsable ; elles équivalent à deux tiers d'une heure de travail effectif.

Quelles sont les obligations pour l'employeur en cas de résiliation du contrat ?

Si c'est le salarié qui démissionne, il doit respecter un délai de préavis qui est fonction de son ancienneté. À la fin du préavis, l'employeur doit lui remettre un certificat de travail et une attestation pôle emploi.
Si les deux parties sont d'accord pour résilier le contrat, il y a la procédure de rupture conventionnelle qu'il est conseillé de respecter ; il faut alors se procurer le document CERFA que l'on peut télécharger sur le site de la DIRECCTE[2], suivre les délais de procédure prévus et ensuite obtenir l'homologation de la DIRECCTE. L'employeur doit régler à la fin du contrat une indemnité qui correspond minimum à l'indemnité légale de licenciement.
Dans l'hypothèse où c'est l'employeur qui décide de rompre le contrat, la procédure de licenciement prévue par le Code du travail doit être respectée, c'est-à-dire convocation à un entretien préalable, notification par écrit du licenciement en lettre recommandée avec accusé de réception.
Le licenciement n'est possible que si l'employeur a un motif qui justifie la rupture du contrat ; ce motif peut être soit personnel au salarié, soit économique. Sauf faute grave, le salarié a droit à une indemnité de préavis et une indemnité de licenciement.
En cas de litige, même si un employeur peut se présenter en personne devant le conseil de prud'hommes, compte tenu de la technicité du droit du travail il est préférable de se faire assister d'un avocat spécialisé en droit social.

Quels sont les risques encourus en cas d'absence de déclaration d'un salarié, c'est-à-dire de « travail au noir » ?

Les risques sont très importants. Il y a d'abord un risque pénal puisque le travail dissimulé est un délit et les sanctions encourues sont des peines d'emprisonnement et d'amende.
Sur le plan civil, le Code du travail prévoit également le règlement en faveur du salarié d'une indemnité forfaitaire dont le montant correspond à l'équivalent de six mois de salaire.
Les sanctions sont donc très lourdes et volontairement dissuasives alors que parallèlement la mise en place du CESU et les avantages fiscaux existants facilitent et incitent à respecter strictement la législation sociale.

Pour en savoir plus :
www.servicesalapersonne.gouv.fr
www.legifrance.gouv.fr
www.cesu.fr
www.fepem.fr

2- Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consomamation, du travail et de l'emploi

LA MISE EN CONFORMITÉ DES RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ

En copropriété, le droit de propriété repose sur l'existence d'un lot privatif, sur lequel se rattachent des droits et des obligations sur des parties communes. La loi ELAN du 23 novembre 2018 a, entre autres objectifs, celui de réformer ce droit de la copropriété afin d'en prévenir le contentieux. C'est au cœur de la définition juridique que les notions vont être resserrées ; la loi ELAN engage les copropriétés à se pencher sur leur règlement de copropriété afin d'y combler les manques ou imprécisions.

Xavier Martin, administrateur de biens, consultant UNPI 31-09

Ces manques ou imprécisions pourraient porter sur :
- les droits de jouissance privative sur une partie commune,
- l'indissociabilité entre des parties communes spéciales et des charges spéciales,
- la consistance de lots transitoires.

Pour plus de sûreté entre les copropriétaires, ces notions devront être parfaitement précisées dans les règlements de copropriété et les adaptations, si elles sont nécessaires, devront être soumises aux ordres du jour des assemblées générales, l'échéance de ces mises à jour étant fixée à fin novembre 2021.

Pour chacune de ces trois notions, l'analyse des textes et l'organisation pratique peut se heurter à certaines difficultés.

Les droits de jouissance privative sur une partie commune

Le texte

Selon l'article 6-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, tel que modifié par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 : « *Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.*

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte. »

Ce droit de jouissance privative est ainsi consacré comme nécessairement accessoire à un lot de copropriété. Il doit y être rattaché. Il ne peut en aucun cas constituer de manière autonome une partie privative.

La jurisprudence a toujours reconnu le principe qu'une partie commune puisse être réservée à une jouissance privative. Cela peut être le cas de l'usage qui est fait d'un balcon ou encore d'un jardinet attenant à un appartement en rez-de-chaussée. Pour autant, cette notion manquait dans la loi du 10 juillet 1965. Ce droit est donc reconnu comme un droit réel spécifiquement rattaché au lot. En cas de cession du lot, ce droit sera transféré à l'acquéreur. Il ne pourra plus consister en un droit personnel, de nature à être cédé séparément.

Ces droits de jouissance privative doivent être expressément mentionnés dans les règlements de copropriété, tel qu'en dispose l'article 6-4 de la loi de 1965, ainsi que les charges associées, dernière précision ajoutée à l'article 6-3.

La mise à jour du règlement de copropriété

Dans un premier temps, il convient d'analyser s'il existe ou non des droits de jouissance accordés sur des parties communes. Par exemple un copropriétaire qui aurait acquis un droit d'utiliser la toiture terrasse de l'immeuble à titre exclusif privatif.

Si l'existence d'un tel droit est inscrite dans l'état descriptif de division, alors le syndic n'aura pas de difficulté à l'identifier. En revanche

si un copropriétaire revendique ce droit à partir d'une décision de l'assemblée générale sans qu'il ait été intégré au règlement de copropriété, alors la recherche est plus fastidieuse et il est alors préférable d'appeler les copropriétaires à se manifester.
Une fois ce recensement effectué dans la copropriété, et bien sûr s'il révèle des situations d'anomalies, dans un second temps il faudra envisager la mise à jour du règlement de copropriété.
Il faudra être attentif aux conséquences d'un refus de régularisation de l'assemblée générale. En effet, sans accord, c'est l'existence même de ce droit qui pourrait être mise en cause. Autrement dit, son propriétaire s'en trouvera dépossédé. On peut craindre par conséquent que les désaccords auront à être tranchés par le juge. Ce qui, pour un texte qui ambitionne la réduction du contentieux, est contre-productif.

Les parties communes spéciales

Le texte

Pour rappel, les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de certains copropriétaires uniquement. Les parties communes spéciales sont par exemple dans une copropriété composée de plusieurs bâtiments, les parties communes de chaque bâtiment ou le toit-terrasse de l'un de ces bâtiments.
Selon l'article 6-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : « *La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.* »
Les parties communes spéciales ne concernent qu'un groupe de copropriétaires. La spécification est importante en matière de droit de propriété, en cas de cession ou de location, pour la répartition du prix de vente ou des loyers, pour la contribution aux charges et sur la répartition des droits de vote pour les prises de décisions.
L'article 209 de la loi ELAN fixe des conditions (art. 6-2 modifié et 6-4 nouveau) à l'existence de parties communes spéciales :

- la création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales ;
- leur existence est soumise à la mention expresse dans le règlement de copropriété ;
- les décisions afférentes aux parties communes spéciales sont adoptées lors d'une assemblée générale spéciale ou d'une assemblée générale ordinaire et « *seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes* ».

La mise à jour du règlement de copropriété

Le syndic devra d'abord examiner le règlement de copropriété et vérifier si la rédaction sur l'existence des parties communes spéciales est en accord avec une formulation de quotes-parts de charges spéciales. S'il constate une dissociation dans ces 2 notions, il devra alors proposer l'intervention d'un rédacteur à l'effet de mettre en conformité le règlement de copropriété.
Si l'assemblée générale ne régularise pas la situation, l'existence des parties communes spéciales sera remise en cause selon les termes de l'article 6-4 de la loi précitée.
Ainsi, il peut y avoir de réelles difficultés pratiques lorsqu'une copropriété a fonctionné dans le temps et nonobstant un règlement de copropriété suffisamment précis avec des charges par bâtiment. En effet, imaginons que le bâtiment A ait refait sa toiture, il serait inéquitable que par la suite le bâtiment B devant refaire la sienne se trouve financé par l'ensemble

La mise à jour des règlements de copropriété en pratique

Dans une copropriété, l'existence de parties communes spéciales, de parties communes à jouissance privative, de lots transitoires est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.
Les articles 6-4 pour les parties communes à jouissance privative et les parties communes spéciales et l'article 1er de la loi de 1965 pour les lots transitoires posent désormais cette obligation.
Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la loi ELAN pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les nouvelles dispositions de la loi du 10 juillet 1965. Rappelons-le, ce délai expire donc au 27 novembre 2021. Les textes ne prévoient pas de sanctions mais les manquements ont des conséquences importantes.
Le syndic devra proposer à l'assemblée l'intervention d'un rédacteur qui sera chargé d'effectuer les projets de modificatifs. Géomètre, avocat, notaire, juriste, le coût dépendra de la complexité de l'étude, il faut compter entre 1200 € et 1800 € pour ce type de mise à jour.
Une fois rédigé, le projet sera soumis à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires. La décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. Le modificatif devra être publié par un notaire à la conservation des hypothèques.

des copropriétaires A et B. Il y aura donc lieu de rechercher une cohérence lors de l'approbation des modificatifs de règlement de copropriété avec les règles précédemment appliquées. Si le vote devait contredire l'historique comptable, on peut craindre que des contentieux en résultent.

Les lots transitoires

Le texte

Lorsqu'une copropriété est construite par tranches successives certains lots sont alors réservés pour les constructions futures. Il s'agit donc de lots consistants en des terrains à édifier. On parle alors de lots transitoires.

L'article 206 de la loi ELAN a modifié les dispositions de l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965, ajoutant dans la définition du lot de copropriété que ce lot peut être un lot transitoire. Il « *est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante. La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété* ».

La loi ELAN donne ainsi une existence légale au lot transitoire telle qu'elle s'était montrée nécessaire à la pratique de la promotion immobilière, dans les opérations en construction par tranches successives. Dans ces cas, l'état descriptif de division réserve des lots consistant en des terrains sur lesquels les bâtiments seront construits. La Cour de cassation consacrait déjà cette notion.

Le lot transitoire est désormais défini dans la loi. Il doit être constitué d'un terrain et d'un droit à construire, ce droit doit être précisé « *quant aux constructions qu'il permet de réaliser* » et aux quotes-parts qu'il détient sur les parties communes. Autrement dit des tantièmes doivent lui être affectés.

© angor75

La mise à jour du règlement de copropriété

Il y a donc lieu d'examiner s'il existe ou non dans la copropriété des lots transitoires. On trouve habituellement des lots transitoires dans des copropriétés récentes, dans lesquelles n'ont pas encore été édifiés tous les bâtiments. Mais il est aussi possible que des lots transitoires continuent d'exister dans le temps.

Ce premier travail doit être, en application de sa mission, conduit par le syndic. Dans le cas où un tel lot existe, il doit être vérifié si celui-ci est suffisamment précis quant à ses capacités de construction et s'il détient des tantièmes. Si ce n'est pas le cas, le règlement de copropriété devra être modifié.

Nul doute que l'accord sur les termes du modificatif sera difficile à trouver en assemblée générale, les intérêts du propriétaire du lot transitoire et ceux de la copropriété pouvant être fortement divergents. Attention aux conséquences d'un désaccord. Si les textes ne prévoient pas effectivement de sanctions, leur principe est tel que l'imprécision, le défaut de consistance, l'absence de tantièmes entraînerait une réelle difficulté, voire une nullité empêchant de prétendre à l'existence de ce lot.

Comme précédemment, le risque de contentieux est ici aussi présent.

Ce qu'il faut retenir

La loi ELAN a marqué une volonté de clarifier des situations juridiques fondamentales au droit de la copropriété.

Les copropriétés doivent être attentives à apporter des décisions de régularisations à peine de graves conséquences, tant pour les détenteurs des droits qui peuvent purement et simplement les perdre que pour l'administration de la copropriété qui pourrait s'en trouver fortement compliquée.

par Arnaud Couvelard

LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES OBLIGATOIRES À PRODUIRE PAR LE VENDEUR POUR UN BIEN BÂTI

Nature du certificat	Immeubles visés	Zone géographique concernée	Durée de validité	Qui l'établit ?	Conséquences ou sanctions	Textes de référence
Constat de risque d'exposition au plomb	Immeubles d'habitation construits avant le 1er janvier 1949	Nationale	1 an (sauf article L. 271-5, alinéa 3, du Code de la construction et de l'habitation[1])	Un contrôleur technique certifié	En l'absence de ce constat, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par le risque d'exposition au plomb	Articles L. 1334-5, L. 1334-6, R. 1334-10 et suivants du Code de la santé publique
Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante	Tous les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997	Nationale	Permanente (sous réserve d'un décret ultérieur)	Un contrôleur technique certifié	En l'absence de cet état, aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par la présence d'amiante	Articles L. 1334-13, R. 1334-14 et suivants du CSP
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment	Tous	Zones à risques déterminées par un arrêté préfectoral	6 mois	Un contrôleur technique certifié	En l'absence d'état parasitaire, la clause d'exonération de garantie pour vice caché, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne peut être stipulée	Articles L. 133-6, R. 133-1 et suivants du CCH
Etat de l'installation intérieure de gaz	Immeubles d'habitation comportant une installation intérieure de gaz de plus de 15 ans	Nationale	3 ans	Un contrôleur technique certifié	Inefficacité de la clause d'exonération de la garantie des vices cachés	Articles L. 134-6, R. 134-6 à R. 134-9 du CCH
Etat des risques et pollutions (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués)	- Tous - Réservation d'un bien en VEFA, promesse de vente ou acte réalisant ou constatant la vente d'un bien bâti ou non	Zones couvertes par un plan de prévention de risques technologiques, naturels ou miniers, zones de sismicité, secteur d'information sur les sols[2], communes à potentiel radon de niveau 3[3]	6 mois (article R. 125-26 du Code de l'environnement)	Le vendeur (modèle défini par arrêté) ou un professionnel de son choix. Les informations nécessaires pour le remplir sont disponibles en mairie, en préfecture et sur www.georisques.gouv.fr[4]	En cas de non-respect, possibilité pour l'acquéreur de demander au juge la résolution du contrat ou une diminution du prix	Articles L. 125-5, R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement

1- « Si le constat mentionné au 1° établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à chaque mutation, le constat initial étant joint au dossier de diagnostic technique ».

2- La liste des communes comprises dans ces zones est définie localement par arrêté préfectoral.

3- Les communes classées en zone 3 sont reprises dans l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français (consultable sur www.legifrance.gouv.fr).

4- Depuis février 2021, le site errial.georisques.gouv.fr permet au vendeur d'obtenir un état pré-rempli des risques (il appartient toutefois au vendeur de vérifier l'exactitude de ces informations et, le cas échéant, de les compléter à partir des données disponibles sur le site internet de la préfecture et de celles dont il dispose, notamment les sinistres que le bien a subis).

Diagnostic de performance énergétique[5]	Tous bâtiments avec chauffage[6]	Nationale	10 ans[7]	Un contrôleur technique certifié	A compter du 1er juillet 2021, le DPE devient opposable (les recommandations accompagnant le DPE qui portent sur les actions visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment continuent toutefois à n'avoir qu'une valeur informative)[8]	Articles L. 134-1 à L. 134-5, R. 134-1 à R. 134-5 du CCH
Attestation de superficie privative (loi Carrez)	Tous, pour les lots de copropriété (sauf garage, cave ou lot inférieur à 8 m²)	Nationale	Permanente tant qu'il n'y a pas de modification de la superficie privative	Le vendeur lui-même ou un professionnel assuré pour cette mission	-Nullité de la vente à défaut de cette mention -Si erreur de plus de 5% sur la surface : réduction du prix proportionnelle	Article 46 de la loi du 10 juillet 1965, articles 4-1 et 4-2 du décret du 17 mars 1967
Etat de l'installation intérieure d'électricité	Immeubles d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité de plus de 15 ans	Nationale	3 ans	Un contrôleur technique certifié	Inefficacité de la clause d'exonération de la garantie des vices cachés	Articles L. 134-7, R. 134-10 à R. 134-13 du CCH
Contrôle des installations d'assainissement non collectif	Immeubles d'habitation non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées	Nationale	3 ans	La commune, si elle a procédé à ce contrôle (se renseigner auprès de celle-ci). A défaut, il est pris en charge par le vendeur[9]	A défaut de ce document, résolution de la vente ou réduction du prix	Articles L. 1331-1-1 et L. 1331-11-1 du CSP et L. 2224-8 du Code général des collectivités territoriales

Enfin, il est à noter que le vendeur peut également être tenu des obligations suivantes :

- si un bien mis en vente est situé dans l'une des **zones de bruit** définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes (PEB), un document informant de cette situation est communiqué au futur acquéreur (cette mesure concerne les immeubles bâtis à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et les immeubles non bâtis constructibles). Ce document doit comporter l'indication claire et précise de la zone de bruit où se trouve localisé le bien[10], l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le PEB (www.geoportail.gouv.fr), ainsi que la mention de la possibilité de consulter le PEB à la mairie de la commune où est situé l'immeuble. En l'absence de ce document, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix (article L112-11 du Code de l'urbanisme)[11] ;
- en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L. 133-8 du CCH, **une information sur la présence d'un risque de mérule** est produite dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L. 271-4 (article L.133-9 du CCH).

5- Le propriétaire doit tenir ce diagnostic à la disposition de tout candidat acquéreur (article L. 134-3 du CCH).
6- Un DPE n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L261-1 du CCH (article L271-4 du CCH).
7- Cette durée est moindre pour certains DPE réalisés avant le 1er juillet 2021 :
- les DPE réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- les DPE réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024 (article D134-4-2 du CCH).
8- Article 179 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et article 5 du décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020.
9- En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente (article L271-4 du CCH).
10- Zone A, B, C ou D (zones A et B : zones de bruit fort ; zones C : zones de bruit modéré ; zones D : zones de bruit faible).
11- L'acquéreur ne peut toutefois se prévaloir, à l'encontre du vendeur, des informations contenues dans ce document qui n'a qu'une valeur indicative (article L271-4 du CCH).

VÉHICULE ABANDONNÉ EN COPROPRIÉTÉ : QUE FAIRE ?

La problématique des « voitures ventouses » est un fléau qui ne touche pas seulement les parkings publics ou les voies de circulation soumises au Code de la route. En effet, les copropriétés peuvent également être touchées par ce phénomène, au sein même de leur parking (privatif ou commun) ou des voies de circulations ou cours communes (parties communes). Ce phénomène peut perdurer et venir troubler le bon fonctionnement de la copropriété et générer une nuisance.

Me Virginie Chiorozas, avocat et consultant UNPI 31-09

© mino21

Dès lors, la question qui se pose est celle de l'enlèvement du véhicule, seul procédé qui permette à l'ensemble de la copropriété de recouvrer la pleine jouissance de l'emplacement abusivement occupé par le véhicule.

En effet, l'article 3 de la loi n° 70-1301 du 31 décembre 1970 (article 325-12 du Code de la route) dispose ainsi que " *les véhicules laissés sans droit dans les lieux publics ou privés (...) peuvent à la demande du maître des lieux et sous sa responsabilité être mis en fourrière, aliénés et éventuellement livrés à la destruction* ".

Quelle est la marche à suivre pour procéder à l'enlèvement d'un véhicule ventouse au sein d'une copropriété ?

Avant toute chose, il convient de rappeler que la circulation et le stationnement au sein d'une copropriété ne sont pas régis par le Code de la route mais par le règlement de copropriété.

En vertu de ses compétences générales, il appartient au syndic de veiller à ce que les parties communes soient utilisées conformément à leur destination et aux stipulations du règlement de copropriété.

A cet effet, le syndic peut par exemple disposer dans les parties communes des panneaux de signalisation pour faire respecter ces règles.

Dès lors, un syndic qui n'engage pas les démarches nécessaires pour l'enlèvement d'un véhicule ventouse pourrait voir sa responsabilité engagée.

Attention toutefois, le syndic ne peut utiliser des moyens coercitifs autres, tels par exemple l'utilisation d'un procédé d'immobilisation du véhi-

cule (« sabot ») ou l'apposition sur les pare-brises des véhicules de disques autocollants.

Le Code de la route trouvera application s'agissant de l'enlèvement des véhicules, notamment en vertu de son article 325-12.

Véhicules pouvant faire l'objet d'un enlèvement

N'importe quel véhicule stationnant dans une copropriété ne peut bien évidemment pas faire l'objet d'une procédure d'enlèvement.

En effet, il convient avant toute chose de s'assurer que le véhicule est bien abandonné.

A défaut, le syndic qui procéderait à tort à l'enlèvement en fourrière ou au déplacement d'un véhicule verrait sa responsabilité engagée, à plus forte raison si le véhicule a été endommagé pendant le déplacement.

Dans le même sens, il est prohibé au syndic de procéder d'autorité à la vente du véhicule pour s'en débarrasser.

Le Code de la route évoque l'enlèvement d'un véhicule « *laissé sans droit* ».

Ainsi, sont concernés les véhicules abandonnés sur une partie commune ou une partie qui n'est pas destinée à cet effet, ou bien encore les véhicules « *privés d'éléments indispensables à leur utilisation normale et insusceptibles de réparations immédiates à la suite de dégradations ou de vols* », autrement dit les véhicules en voie d'épavisation, c'est-à-dire hors d'usage.

Personne habilitée a solliciter l'enlèvement

En vertu de l'article R. 325-47 du Code de la route, compétence est donnée au « maître des lieux ». Par cette formule, il faut comprendre que sont habilités à agir les copropriétaires par l'intermédiaire du syndic, ou le syndic lui-même en vertu de son mandat de gestion.

Procédure d'enlèvement

La marche à suivre diffère selon que l'identité du propriétaire du véhicule a été ou non identifiée.

Identité et adresse du propriétaire du véhicule connues (article R325-48 du Code de la route)

Le syndic doit adresser une mise en demeure en courrier recommandé avec accusé réception au propriétaire de la voiture abandonnée.

Celui-ci doit être mis en demeure de retirer son véhicule dans un délai de 8 jours suivant réception de la lettre (article 325-48 du Code de la route).

Si le propriétaire n'a pas déféré à la mise en demeure dans le délai sollicité, le syndic doit adresser à l'officier de police territorialement compétent (service « *fourrière* ») sa demande d'enlèvement.

Cette demande doit être accompagnée d'une copie de la mise en demeure en LRAR et des éléments nécessaires à l'identification du véhicule (marque, plaque d'immatriculation, emplacement).

L'officier de police procédera à une vérification de l'identité du propriétaire afin de s'assurer qu'il ne s'agit pas d'un véhicule volé.

Sur cette base, l'officier de police pourra prescrire la mise en fourrière.

Identité et adresse du propriétaire inconnues (article R325-49 du Code de la route)

Dans cette hypothèse, le syndic adresse à l'officier de police territorialement compétent une demande d'enlèvement joint avec une demande d'identification du propriétaire du véhicule.

L'officier de police effectuera des recherches pour vérifier l'identité et s'il s'agit d'un véhicule volé.

- Si ces recherches permettent d'obtenir l'identité du propriétaire, la police nationale transmettra ces informations au requérant qui procédera en suivant à l'envoi de la mise en demeure d'enlever l'automobile dans le délai requis de 8 jours suivant réception de la lettre.

Les frais d'expédition restent donc à la charge du requérant, copropriétaire ou syndic (article R325-49 du Code de la route).

- Si après recherches, l'identité du propriétaire n'a pu être connue, l'officier de police judiciaire, avant la mise en fourrière, vérifiera que le véhicule n'a pas été déclaré comme volé (article R 325-51 du Code de la route).

Frais

Conformément à l'article L 325-9 du Code de la route, les frais d'enlèvement, de garde en fourrière et éventuellement d'expertise et de vente ou destruction du

S'agissant des véhicules dits épaves, un régime différent s'applique

Il s'agit de véhicules qui sont non identifiables et insusceptibles de toutes réparations (des carcasses démunies de plaques d'immatriculation par exemple...). Ceux-ci ne sont pas soumis à l'obligation de mise en fourrière, car ils ne sont plus considérés comme des véhicules juridiquement mais comme des biens meubles abandonnés (Rép. Min AN n°63861, 19 mai 2015).

Dans cette hypothèse, il conviendra de s'adresser directement au maire. Celui-ci adressera une mise en demeure au responsable du dépôt de l'épave. Passé l'échéance fixée, le maire peut faire procéder d'office à l'enlèvement du véhicule, en vue de son élimination, aux frais du contrevenant.

Le maire peut obliger le détenteur (la copropriété par exemple) à consigner entre les mains d'un comptable public une somme correspondante au montant des mesures prescrites, qui sera restituée au fur et à mesure de l'exécution de ces mesures.

Ici donc, le véhicule épave ne sera pas mis en fourrière mais bel et bien détruit.

véhicule restent à la charge du propriétaire du véhicule.
Si ce dernier est inconnu, c'est l'État qui prendra en charge ces frais.
Par conséquent, le syndicat des copropriétaires ou le syndic n'a aucune avance à faire.

Contestation de la procédure d'enlèvement

Bien évidemment, le propriétaire du véhicule conserve la faculté de contester le bien-fondé de la procédure d'enlèvement en mettant en cause la responsabilité du syndicat des copropriétaires et du syndic. S'il obtient gain de cause et que le tribunal estime que la procédure est abusive, des dommages et intérêts pourraient être alloués au propriétaire lésé.
Il est donc primordial de bien respecter la procédure d'envoi de la mise en demeure et de transmission à l'officier de police judiciaire.

Hypothèse du stationnement abusif par un autre copropriétaire

En dehors du cas des véhicules ventouses abandonnées ou épave, la copropriété peut également être confrontée à la situation d'un stationnement abusif.
Ici un copropriétaire stationne régulièrement son véhicule n'importe où au sein de la copropriété.
Ce comportement abusif peut-être source de gêne pour les autres copropriétaires, en plus d'être prohibé par le règlement de copropriété.
Rappelons que dans l'hypothèse d'un stationnement abusif d'une place privative, seul le copropriétaire pourra agir à l'encontre de l'occupant illégitime de sa place avec en préalable une mise en demeure ou une demande d'identification à l'officier de police qui se chargera ensuite lui-même de la mise en demeure et de l'enlèvement.
Si ce stationnement intempestif a lieu sur les parties communes non destinées à cette utilisation, deux situations peuvent se présenter :

- le règlement de copropriété contient une clause pénale en cas de stationnement abusif (Cass. 3e civ., 17 janvier 1990, n° 88-16016), la clause pourra s'appliquer après un vote positif en assemblée générale si la mise en demeure n'a pas eu l'effet escompté ;
- le règlement ne contient pas de clause pénale, le syndic devra alors agir en justice, après consultation des copropriétaires, si la voie amiable ne suffit pas à faire cesser le trouble.

Propriétaires bailleurs, connaissez-vous les SCPI ?

L'IMMOBILIER est pour vous la sécurité à long terme et une garantie de revenus

Mais la location devient de plus en plus difficile, entre impayés et nouvelles CONTRAINTES DE RENOVATION THERMIQUE, vous pouvez être amenés à VENDRE UN BIEN. Or vous restez attachés aux rendements et revenus de la **pierre** au moment où la Bourse est fragile. Les **SCPI** peuvent être votre **solution, l'immobilier diversifié sans ses soucis**.

Les SCPI créatrices de patrimoine grâce à leur ancienneté, diversité et performance :

- **Revenus trimestriels élevés** (jusqu'à **6,30%** en 2020)
- **Souplesse de souscription** (au comptant, à crédit, en **assurance-vie**)
- Choix et diversité des supports : immobilier résidentiel, commercial, santé, bureau ou d'activité (logistique)
- Qualité de la gestion, de l'information trimestrielle et des contrôles de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers)
- Gestion active du patrimoine (**forte trésorerie** pour travaux de modernisation, reconversion ou soutien aux locataires)

INFORMATIONS SANS ENGAGEMENT – DISCRÉTION ASSURÉE – DOCUMENTATION COMPLÈTE

Mes besoins et objectifs : ❑ Revenus ❑ Économies d'impôts ❑ Démembrement ❑ Donation ❑ Diversification du patrimoine

FLORIA ASSOCIÉS FRUCTUS PATRIMOINE

SAS Floria & Associés (Fructus Patrimoine)
48, avenue Victor Hugo - 75116 Paris
01 55 37 26 00
www.floria.fr - fructus@floria.fr
RCS de Paris n°400 763 025 - ORIAS n°07 023 066 **- CIF** F00045

Nom : .....
Prénom : .....
Adresse : .....
Code postal : ..... Ville : .....
Tél : ..... Fax : .....
Email : .....

DÉGRÈVEMENT DE TAXE FONCIÈRE POUR VACANCE D'UN LOGEMENT À USAGE LOCATIF

Conseil d'État, 5 juin 2020, n° 423066

Dans notre numéro de juillet/août 2020 (*25 millions de propriétaires* n°542), nous répondions à une de vos questions sur le dégrèvement de taxe foncière en cas de vacance d'un bien destiné à la location, à l'appui d'un arrêt du Conseil d'État du 16 mars 2016 (n°385771).

L'article 1389, I du Code général des impôts pose le principe du dégrèvement de taxe foncière lorsque trois conditions cumulatives sont réunies :
« *Les contribuables peuvent obtenir le dégrèvement de la taxe foncière en cas de vacance d'une maison normalement destinée à la location ou d'inexploitation d'un immeuble utilisé par le contribuable lui-même à usage commercial ou industriel, à partir du premier jour du mois suivant celui du début de la vacance ou de l'inexploitation jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel la vacance ou l'inexploitation a pris fin.*
Le dégrèvement est subordonné à la triple condition que la vacance ou l'inexploitation soit indépendante de la volonté du contribuable, qu'elle ait une durée de trois mois au moins et qu'elle affecte soit la totalité de l'immeuble, soit une partie susceptible de location ou d'exploitation séparée. ».

Le Conseil d'État s'est prononcé à nouveau sur ce sujet dans une décision du 5 juin 2020.
Les locataires d'une maison ont donné congé au propriétaire pour le 30 septembre 2013. Ce bailleur a confié un mandat de recherche de nouveaux locataires à une agence immobilière, renouvelé deux fois avec réduction du loyer, celui-ci se trouvant finalement fixé à un montant au mètre carré inférieur au prix moyen de location sur la commune. Aucun locataire n'ayant été trouvé et la situation financière de ce propriétaire devenant délicate, il s'est résolu à proposer son bien à la vente et a mandaté à cette fin l'agence immobilière. Le bien a été vendu. Il a demandé un dégrèvement de taxe foncière.

En l'espèce, le propriétaire avait poursuivi les démarches pour mettre en location en parallèle de la mise en vente et a pu en justifier auprès des juges (grâce au mandat de recherche de nouveaux locataires renouvelé deux fois).
Le tribunal administratif a rejeté la demande au motif qu'un mandat de vente avait été signé et qu'en conséquence, le bien n'était plus à la location.

Pour le Conseil d'État, il s'agit d'une erreur de droit et il étaye son interprétation de l'article 1389 du Code général des impôts : « *la seule circonstance qu'un bien demeurant effectivement proposé à la location soit mis en vente n'est pas de nature à priver le contribuable du bénéfice du dégrèvement prévu au I de l'article 1389 du code général des impôts* ».
Par conséquent, un bien mis en vente peut bénéficier de l'exonération de taxe foncière pour vacance si le propriétaire peut prouver que ce bien était toujours proposé à la location.

Retrouvez le modèle de lettre de réclamation à adresser au service des impôts dans votre numéro de *25 millions de propriétaires* de juillet/août 2020.

© hanohiki

LOCATION MEUBLÉE

Passer d'une location vide à une location meublée

J'envisage de louer en meublé un appartement parisien que je louais jusqu'à présent nu (le locataire vient de quitter les lieux). Pour cela, y a-t-il des conditions à remplir, des démarches à effectuer ?

Tout d'abord, si le logement est situé dans une copropriété, il convient de vérifier ce que dit le règlement de copropriété. En effet, certains règlements de copropriété peuvent encadrer ou prohiber les locations meublées dans l'immeuble.

La réponse dépend du type de location meublée que vous envisagez :

- si vous souhaitez louer votre appartement à usage de résidence principale (bail meublé d'un an ou de neuf mois pour les étudiants) ou via un bail « mobilité », vous n'avez aucune démarche particulière à entreprendre. Dans ce cas de figure, on considère en effet que le local loué continue d'être utilisé à titre de logement, peu importe le fait que la location meublée soit considérée du point de vue fiscal comme une activité commerciale. Ce logement ne serait donc pas concerné par les règles encadrant les changements d'usage (voir ci-après).
- à l'inverse, si vous décidez de conclure des baux de courte durée (hors bail mobilité), vous devez alors respecter les règles contraignantes destinées à réguler les changements d'usage des locaux. L'article L.631-7, dernier alinéa du Code de la construction et de l'habitation, précise à ce sujet que « *le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article* ».

Il n'en irait autrement que si le logement en question est considéré comme la résidence principale du propriétaire (cela suppose que vous y résidez au moins huit mois par an) ou si le propriétaire réussit à prouver que ce logement avait, à la date du 1er janvier 1970, un usage commercial.

Les règles varient selon les villes. Nous évoquons celles applicables à Paris et dans d'autres villes dans le dossier du numéro de mars 2019 de *25 Millions de Propriétaires*[1].

En résumé, à Paris, une demande d'autorisation de changement d'usage devra être sollicitée auprès des services de la mairie. L'autorisation ne sera accordée qu'à condition de justifier de la transformation concomitante d'un local commercial en logement (le but étant d'arrêter l'érosion du parc de logements offerts à la location longue durée). Il peut être satisfait à cette obligation en achetant des « droits de commercialité » auprès de tiers.

Une fois obtenue l'autorisation, le propriétaire doit notamment procéder à la télédéclaration de son meublé avant de louer.

Ces règles propres à Paris sont abondamment détaillées sur le portail de la Mairie.

Notons que des sanctions pénales sont prévues en cas de non-respect des règles et que la mairie a enclenché des procédures contre des propriétaires en infraction. La Cour de justice de l'Union européenne a d'ailleurs validé en septembre dernier ces sanctions[2].

En matière de droit de l'urbanisme, vous n'avez pas en principe à demander d'autorisation avant de transformer votre logement nu en meublé, sauf si vous effectuez des travaux sur les murs porteurs.

S'agissant de la fiscalité, vous devez normalement vous déclarer en vue de payer la cotisation foncière des entreprises (CFE), qu'il s'agisse d'une location de longue durée ou de locations de courte durée. Désormais, le propriétaire bailleur est tenu de payer des cotisations sociales dans plusieurs hypothèses (notamment pour des locations de courte durée dégageant plus de 23 000 € de recettes)[3]. Notons enfin que le propriétaire est théoriquement tenu de déclarer le changement d'affectation qui peut commander une évolution de sa taxe foncière.

1 - « Les locations de type « airbnb » sous haute surveillance »

2- Voir notre numéro de mars 2021, p. 20

3- Voir notre numéro de février 2021, p. 20

par Arnaud Couvelard et Frédéric Zumbiehl

BAUX D'HABITATION

Obligation du locataire de supporter certains travaux

Le logement que je loue doit faire l'objet d'importants travaux qui ne peuvent pas attendre la fin du bail. Comment dois-je procéder avec mon locataire ?

Nous supposons que le logement loué constitue la résidence principale de votre locataire (location nue ou meublée régie par la loi du 6 juillet 1989).

L'article 7-e de la loi du 6 juillet 1989 énonce que le locataire est obligé « *de permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations mentionnées au premier alinéa de l'article 6* [il s'agit de travaux visant à rendre ou maintenir un logement « décent »] ». Cet article est d'ordre public (le locataire ne peut donc pas se soustraire à cette obligation) et s'applique que le logement soit vide ou meublé

Ce même article 7-e indique que les deux derniers alinéas de l'article 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux. Selon ces deux alinéas, si les « *réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont [le locataire] aura été privé. Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail* ».

On peut schématiquement distinguer deux situations :

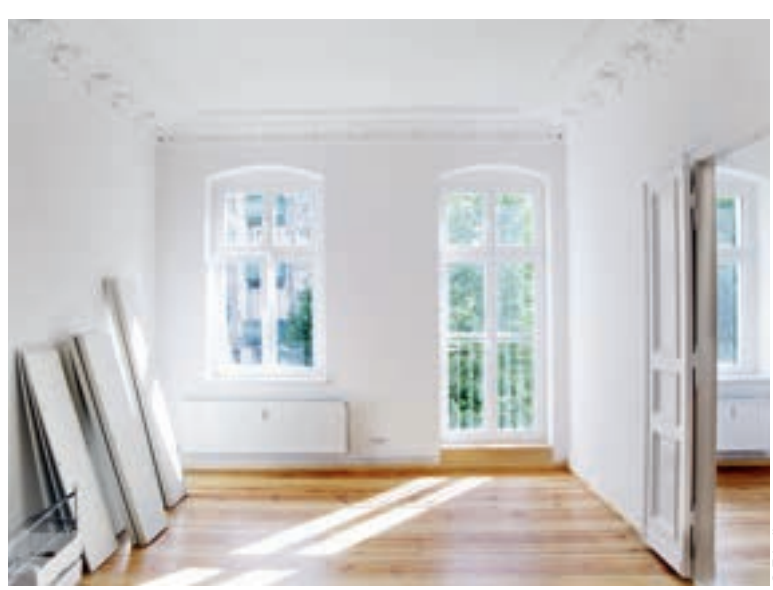
- le logement peut continuer à être habité malgré les travaux.

Si tel est le cas en ce qui vous concerne et si les travaux excèdent 21 jours, le prix du bail doit être diminué (mais sans que l'article 1724 ne fixe précisément le montant de la réduction à accorder).

- le logement n'est pas habitable pendant les travaux.

Dans cette hypothèse, l'article 1724 n'évoque que le droit pour le locataire de résilier immédiatement son bail.

Pour autant, il ne faut pas comprendre les textes comme permettant au bailleur de déloger son locataire pour réaliser les travaux, avec comme seule compensation pour le locataire le droit de mettre fin immédiatement au bail. Les situations s'apprécient au cas par cas, mais l'obligation de délivrance du bailleur lui impose en principe de proposer à son locataire un relogement temporaire. Le mieux est alors de coucher dans un écrit signé par les deux parties les modalités du relogement (durée, prise en charge du déménagement et du paiement du supplément de loyer...). Dans tous les cas, ce relogement n'est censé être que temporaire. A l'issue des travaux, le locataire pourra réintégrer les lieux loués.



© Friedberg

FISCALITÉ

Investissement Pinel et prise en compte des garages

Dans le cadre du dispositif Pinel, il semblerait que le fait de louer un garage en plus du logement n'influe pas sur le loyer plafond qui peut être demandé au locataire. En est-il de même si le garage et le logement ne sont pas situés dans le même immeuble ?

Selon le Bulletin Officiel des Impôts[4] :

« *La surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer s'entend de la surface habitable. Cette surface habitable est augmentée de la moitié, dans la limite de 8 m² par logement, de la surface des annexes (...). Les emplacements de stationnement et de garage ne sont pas pris en compte pour la détermination du plafond de loyer* ».

Dans le cadre du dispositif Pinel, les emplacements de stationnement et les garages ne sont donc pas pris en compte pour la détermination du loyer plafond (car n'étant pas considérés comme des annexes).

Le même Bulletin Officiel des Impôts[5] prévoit toutefois une hypothèse où le propriétaire peut demander au locataire le versement d'un loyer pour le garage (en plus du loyer pour le logement) :

« *Lorsqu'un propriétaire loue à un même locataire un logement et un emplacement de stationnement ou un garage et que cette location fait l'objet de deux baux distincts, il est admis de faire abstraction, pour l'appréciation de la condition de loyer, du montant de loyer figurant sur le contrat de location de l'emplacement de stationnement ou du garage, sous réserve du respect de l'ensemble des conditions suivantes :*

- *l'emplacement de stationnement ou le garage est physiquement séparé du lieu d'habitation. La séparation physique des locaux suppose notamment la possibilité d'accéder au garage ou à l'emplacement de stationnement sans pénétrer dans le bien donné en location à titre de logement ou sur le terrain qui en constitue la dépendance immédiate et nécessaire. Ainsi par exemple, dans le cas d'une maison d'habitation située en bordure de la voie publique avec garage accolé à la maison sans communication entre les deux locaux, la condition de séparation physique est remplie dès lors que l'accès au garage est possible sans pénétrer dans le logement donné en location ou sur le fonds destiné à l'usage privatif du locataire ;*
- *le locataire est libre de signer le bail afférent au logement sans s'engager à louer également l'emplacement de stationnement ou le garage. Sous cette réserve, les deux locations peuvent être liées l'une à l'autre. Il peut notamment être prévu dans le contrat de location du garage que celui-ci prend fin lors de la résiliation du contrat de location du logement ;*
- *le prix du loyer de l'emplacement ou du garage doit être normal par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour les biens comparables.* »

Il est donc possible de demander deux loyers (un pour le logement et un pour le garage) en concluant deux baux avec le même locataire, si le garage est physiquement séparé du logement (de plus, le locataire doit être libre de signer un bail pour le logement seul et le prix du loyer du garage doit être normal, c'est-à-dire correspondant au prix du marché).

Si ces conditions ne sont pas remplies (par exemple, le logement et le garage sont situés dans le même immeuble), aucun loyer ne pourra être exigé pour le garage.

4 - BOI-IR-RICI-360-20-30, § 30 sur les dispositifs Duflot et Pinel, renvoyant au BOI-IR-RICI-230-20-20, § 320 à 380

5- BOI-IR-RICI-360-20-30, § 140, renvoyant au BOI-IR-RICI-230-20-20, § 420 à 450

L'UNPI & vous

Les réponses que nous apportons, de manière rapide, le sont toujours sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux. Nous ne pouvons toutefois pas répondre aux questions personnelles et conseillons de vous adresser à votre Chambre syndicale de propriétaires et copropriétaires qui est la plus à même d'apporter la réponse adaptée à votre cas.

Retrouvez les coordonnées de votre Chambre syndicale sur www.unpi.org, rubrique « Réseau UNPI »

L'UNPI ET LES RÉSEAUX SOCIAUX

Suivez l'UNPI sur Facebook, Twitter, Youtube et Linkedin pour **rester** connecté **quotidiennement** à l'**actualité juridique et immobilière.**

@unpinationale

03.03.2021 - L'UNPI s'engage dans la défense des #propriétaires de résidences de tourisme.
#Propriétaires de résidences services, soutenez l'action de l'UNPI pour vous défendre !

Découvrez l'adhésion individuelle et l'adhésion collective : **www.unpi.org**

18.02.2021 - Revivez la 3e édition des Rencontres de la propriété immobilière sur le sujet du **#squat** et les **#expulsions** locatives animée par **#PierreHautus** et organisée par la Chambre Nationale des Propriétaires du Grand Paris !

Revoir la conférence : **chaîne Youtube «Chambre des Propriétaires du Grand Paris UNPI»**

@UNPI_FR

@DemersonUNPI - 03-03-2021

L'expérience de 5 ans sur l'#encadrementdes loyers prouve au moins une chose:
C'est une formidable machine à détruire l'offre locative. **@UNPI_FR**

@UNPI_FR - 08-03-2021

#squats #propriétaires #squatsdedomiciles
Nous invitons tous les **#propriétaires** qui seraient ou auraient été confrontés au **#squat** de leur propriété à nous transmettre leur témoignage. **Ecrivez-nous !**

Lire la suite : **www.unpi.org**

@PierreHautus - 09-03-2021

Les impôts, les taxes foncières, les charges perdurent. Le crédit d'impôt bailleur pour novembre était une bonne idée mais difficilement applicable en pratique.

@PierreHautus - 09-03-2021

Poursuivons la possibilité d'instaurer un crédit d'impôt bailleur sur 3 mois glissants en 2021. Notamment pour aider les propriétaires de résidences de tourisme qui ne sont plus payés depuis 1 an !
@alaingriset @BrunoLeMaire @JoelGiraud05 @UNPI_FR @DemersonUNPI @GrognardDomini2

@UNPI

Squatteur : plus protégé que le propriétaire ?
(Brunet Direct : 28/12/2020 sur LCI)

« Les propriétaires, à chaque fois qu'ils viennent nous voir et tous les jours dans les chambres des propriétaires en France, je suis quand même frappé de voir qu'il y a tout le temps ce besoin de commettre des dégradations.»
Christophe Demerson, Président de l'UNPI

MARS 2021

UNPI
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

radio. immo

25 MILLIONS
DE PROPRIÉTAIRES

PRÉSENTÉ PAR
PIERRE HAUTUS

« Résidences services : Propriétaires en danger ? »

2 invités :

Me JACQUES GOBERT
Avocat associé au cabinet Gobert & Associés

DOMINIQUE GROGNARD
Vice-président de l'UNPI & Président de l'UNPI Val de Loire

Les propriétaires qui ont investi dans les résidences services sont-ils en danger ?

De nombreux propriétaires sont inquiets sur les pratiques de leur gestionnaire de résidence de tourisme et sur les loyers qui sont dus.

Ils dénoncent notamment l'absence de transparence des comptes de gestion de la résidence, et l'avalanche d'argumentations juridiques organisées par certains gestionnaires qui leur envoient des courriers complexes.

Au-delà du recouvrement des dettes locatives, les propriétaires souhaitent être plus informés sur ce dispositif d'investissement pour que le développement économique souhaité et souhaitable des différents lieux de villégiature français ne s'organise pas au détriment des propriétaires privés.

Ils ne peuvent pas assurer seuls la préservation de l'activité économique de la montagne ou des zones touristiques.

Pendant ce temps, les crédits, les taxes foncières, les charges et les travaux demeurent exigibles.

Certains gestionnaires de résidences de tourisme n'ont-ils pas d'ailleurs profité de la situation de la crise sanitaire pour s'affranchir de la dette locative latente ?

Mais aussi remettre en question durablement le bail commercial qu'ils ont signé avec leur preneur sur les loyers ?

Les petits propriétaires qui ont investi en pensant sécuriser leurs loyers à long terme se trouvent dans une situation très déséquilibrée face à certains de ces professionnels.

Les propriétaires ne sont pas responsables de la décision du gouvernement de la fermeture administrative des résidences et des commerces de station de montagne.

La question se pose par ailleurs dans d'autres territoires et pour toutes les résidences services (étudiantes, sénior, etc.)

RETROUVEZ L'EMISSION PODCAST SUR

radio. immo

Spotify

PETITES ANNONCES

ACHAT / VENTE IMMEUBLES DE RAPPORT

LYON 8/VENISSIEUX (69) Famille vend LOCAL COMMERCIAL, TBE, locataires sérieux dans immeuble de 1973, très bien entretenu sur 1 étage ½ avec escalier intérieur. Prix : Faire offre sérieuse. Tél. : 06 86 86 90 91. E-mail : christine.alpha@free.fr.

MONTLUCON. (03) à vendre bel immeuble de rapport situé au cœur du centre-ville. Cette résidence est composée de 10 appartements tous meublés et entièrement équipés (LMP ou LMNP) tous sont entièrement refaits à neuf et équipé de cuisines américaines.
Chauffage gaz collectif, menuiseries aluminium en double vitrage avec volet roulant électrique. Mobilier de qualité. Aucuns travaux à prévoir ! Très bonne rentabilité. Prix de vente 621.000€ ; (rentabilité environ 9 %) Informations et visite au : 06 10 05 52 23. Demande envoi dossier par mail : aubergerfranck@hotmail.fr

MONTLUCON. (03) IMMEUBLE à vendre hyper centre-ville. Cette résidence est composée de 8 appartements (studio/F2/F3) tous loués meublés et équipés, et un grand local professionnel de 130 m² L'immeuble est situé au cœur du centre-ville de MONTLUCON avec vue sur les rives et les jardins du Cher. Aucun travaux à prévoir ! Prix de vente 612.000€ Informations et visite au I : 06 10 05 52 23. Demande envoi dossier par mail : aubergerfranck@hotmail.fr

VENTES OFFRES

VEND de particulier à particulier à PAUSSAN/MIALET (30), maison ancienne à rénover obligatoirement selon décrets actuels. 80 à 90m² à 1400€/m². Taux crédit immobilier bas, dépenses, travaux, rénovation déductibles-DPE G - Tél. : 06 95 70 75 82

AUTRES LOCATIONS

LECTOURE (32700)– LOUE 2 T2- Tout confort + terrasse + jardin. Secteur Marquisat. Tél. : 05 62 28 29 36.

MAISON A LOUER à l'année à SAINT PIERRE D'OLERON (17480) récente BBC Prestige au calme. Energie A, 1 chambre parentale – 2 chambres, 2 salles de bain – 2 WC-garage attenant terrain clos 500 m². 109,24m² habitable. Proximité tous commerce, gestion par agence. Loyer/mois 990€. Tél. : 06 61 89 81 43

LOCATIONS SAISONNIÈRES

CORSE- 25minutes d'AJACCIO, Bord de mer, loue villa 140 m² tout confort climatisation et 1 F2, rez-de-jardin, vue mer, proche commerce et plages. Tél. : 06 12 19 55 21

CASSIS (13) à louer appartement T1 classé 3 étoiles au calme, sans vis-à-vis, au 1er et dernier étage d'un petit bâtiment dans jolie résidence sécurisée, arborée, vue mer, parking privé, 3 couchage, cuisine américaine entièrement équipée, salle de bains WC indépendant. Prix de 450 à 600€ la semaine. Tél. : 06 15 15 21 05

LOCAUX COMMERCIAUX OU INDUSTRIELS

A VENDRE OU A ECHANGER contre Bien Immobilier de Rapport de préférence : MURS ET FONDS DISCOTHEQUE en activité par même direction depuis 32 ans. 850 m² - 3 salles, parking - 1 ha 2 terrasses – 1 grange (possibilité faire logement) situé Nord Sarthe (72). - Tél. : 06 19 52 10 11.

MENTON plein centre artère principale, dans bel immeuble (1994), VENDS fonds de commerce 48 m² et 45 m² (réserve et garage) : bail tout commerce 170.000 €, loyer 1700 € HT ou reprise excellence franchise, très appréciée avec 10 ans d'ancienneté, affaire saine. Particulier : 06 75 06 61 55.

DIVERS

GMAT COURTAGE, groupement d'artisans depuis 2005, vous permet de réaliser tous vos travaux de rénovation ou construction sans stress et dépenses inutiles (assurances décennale et civile, références, adhésion à une charte qualité, respect des délais). Nous intervenons sur Paris et région parisienne pour les particuliers ou entreprises. Tél. : 01 55 90 65 37/ 06 68 02 00 06. E-mail : contact@gmat-courtage.fr – site internet : http://www.gmat-courtage.fr.

EXPERT IMMOBILIER en valeur vénale, agréé par le C.N.E. n° 101833. Expertise vos biens (en région parisienne), pour ISF, donations, successions, séparations, etc.Vous accompagne pour un achat immobilier avec une double compétence : - Estimation des travaux (30 ans d'expérience dans la rénovation de l'habitat) - Expertise vénale. Un avis complètement indépendant pour des arguments de négociation. Jean-Yves REYNAUD. 01 48 71 92 11 ou 06 60 29 06 36 jeany-ves.reynaud@free.fr – site internet : https://www.expert-immo-reynaud.fr

RECHERCHE POUR LE COMPTE DE 800 INVESTISSEURS (foncières, scpi, sci, fonds de pensions français et étrangers, investisseurs privés....) de immeubles de rapport, des murs de boutique, des opérations de marchands de biens. Contact : 06 52 15 65 75. Mail : yazid@lexpert-desmursco.fr

Comment passer votre annonce ?

☐ Votre annonce de 5 lignes pour **25 € TTC**
☐ 2 passages pour **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

Pour toute annonce supérieure à 5 lignes, merci de nous consulter au 01 44 11 32 40. Merci d'adresser ce texte à :
25 millions de Propriétaires - 11, quai Anatole-France - 75007 Paris

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

_____

_____

_____

_____

_____

À remplir obligatoirement

Je soussigné :

NOM : _____ Prénom : _____ Signature :

• 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,
• prends note que les annonces relatives à la mise en vente ou à la location d'un bien immobilier doivent obligatoirement comporter la lettre correspondant au classement énergétique du bien.

Indice du coût de la construction (ICC)

ICC 3e T 2020 = 1765		INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4e T 1953	Annuelles	Trien-nales	Sur 9 ans
2011	4e trimestre	1638	+6,85	+7,55	+39,76
2012	1er trimestre	1617	+4,05	+7,58	+36,69
	2e trimestre	1666	+4,58	+11,21	+38,60
	3e trimestre	1648	+1,48	+9,72	+36,99
	4e trimestre	1639	+0,06	+8,76	+35,01
2013	1er trimestre	1646	+1,79	+9,15	+34,37
	2e trimestre	1637	- 1,74	+7,91	+29,20
	3e trimestre	1612	- 2,18	+6,05	+26,73
	4e trimestre	1615	- 1,46	+5,35	+27,27
2014	1er trimestre	1648	+0,12	+6,05	+29,76
	2e trimestre	1621	- 0,98	+1,76	+27,04
	3e trimestre	1627	+0,93	+0,18	+27,31
	4e trimestre	1625	+0,62	- 0,79	+22,00
2015	1er trimestre	1632	- 0,97	+0,93	+19,82
	2e trimestre	1614	- 0,43	- 3,12	+18,16
	3e trimestre	1608	- 1,17	- 2,43	+16,44
	4e trimestre	1629	+0,25	- 0,61	+15,86
2016	1er trimestre	1615	- 1,04	- 1,88	+16,61
	2e trimestre	1622	+0,50	- 0,91	+13,03
	3e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4e trimestre	1 645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1er trimestre	1 650	+2,17	+0,12	+10,22
	2e trimestre	1 664	+2,59	+2,65	+6,53
	3e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1er trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1er trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1er trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3e trimestre	1765*	+1,09	+5,69	+8,68

* Parution Insee 18/12/2020

IMPORTANT : la loi Pinel n° 2014-626 du 18 juin 2014 supprime la référence à l'ICC pour déterminer le loyer plafond au moment du renouvellement du bail ou de la révision triennale. Cette mesure concerne tous les baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 1er septembre 2014. Pour ces baux, seul l'ILC ou l'ILAT (suivant l'activité exercée) peut être utilisé comme indice de référence.

Indice des loyers commerciaux (ILC)

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.

ILC 3e T 2020 = 115,70		ILC BASE 100 au 1er trimestre 2008	
		ILC	Variation annuelle
2015	1er trimestre	108,32	- 0,17 %
	2e trimestre	108,38	- 0,11 %
	3e trimestre	108,38	- 0,13 %
	4e trimestre	108,41	- 0,06 %
2016	1er trimestre	108,40	+ 0,07 %
	2e trimestre	108,40	+ 0,02 %
	3e trimestre	108,56	+ 0,17 %
	4e trimestre	108,91	+ 0,46 %
2017	1er trimestre	109,46	+ 0,98 %
	2e trimestre	110,00	+ 1,48 %
	3e trimestre	110,78	+ 2,04 %
	4e trimestre	111,33	+ 2,22 %

ILC 3e T 2020 = 115,70		ILC BASE 100 au 1er trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018	1er trimestre	111,87	+ 2,20 %	+ 3,28 %	+ 8,90 %
	2e trimestre	112,59	+ 2,35 %	+ 3,88 %	+ 10,33 %
	3e trimestre	113,45	+ 2,41 %	+ 4,68 %	+ 12,09 %
	4e trimestre	114,06	+ 2,45 %	+ 5,21 %	+ 12,85 %
2019	1er trimestre	114,64	+ 2,48 %	+ 5,76 %	+ 13,10 %
	2e trimestre	115,21	+ 2,33 %	+ 6,28 %	+ 13,14 %
	3e trimestre	115,60	+ 1,90 %	+ 6,48 %	+ 12,93 %
	4e trimestre	116,16	+ 1,84 %	+ 6,66 %	+ 12,86 %
2020	1er trimestre	116,23	+ 1,39 %	+ 6,18 %	+ 12,15 %
	2e trimestre	115,42	+ 0,18 %	+ 4,93 %	+ 10,51 %
	3e trimestre	115,70*	+ 0,09 %	+ 4,44 %	+ 9,87 %

* Parution Insee 18/12/2020

Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

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.

ILAT 3e T 2020 = 114,2		ILAT BASE 100 au 1er trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018	1er trimestre	111,45	+ 1,86 %	+ 3,49 %	+ 10,38 %
	2e trimestre	112,01	+ 1,93 %	+ 3,85 %	+ 11,46 %
	3e trimestre	112,74	+ 2,16 %	+ 4,41 %	+ 12,90 %
	4e trimestre	113,30	+ 2,18 %	+ 4,75 %	+ 13,57 %
2019	1er trimestre	113,88	+ 2,18 %	+ 5,25 %	+ 13,88 %
	2e trimestre	114,47	+ 2,20 %	+ 5,59 %	+ 14,00 %
	3e trimestre	114,85	+ 1,87 %	+ 5,67 %	+ 13,89 %
	4e trimestre	115,43	+ 1,88 %	+ 5,96 %	+ 13,94 %
2020	1er trimestre	115,53	+ 1,45 %	+ 5,59 %	+ 13,31 %
	2e trimestre	114,33	- 0,12 %	+ 4,04 %	+ 11,28 %
	3e trimestre	114,23*	- 0,54 %	+ 3,51 %	+ 10,22 %

* Parution Insee 18/12/2020

Indice de référence des loyers - IRL « 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.

IRL 4e T 2020 = 130,52	1er TRIMESTRE		2e TRIMESTRE		3e TRIMESTRE		4e TRIMESTRE	
	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle
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%

* Parution Insee 15/01/2021

Indice mensuel des prix à la consommation*

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

Indice mensuel des prix 02/2021 = 103,91

	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										

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

Indice bâtiment national BT 01*

BT01 11/2021 = 113,2

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2017	105,7	105,9	106,1	106,3	106,2	106,2	106,3	106,6	106,7	107,1	107,2	107,7
2018	108,0	108,3	108,5	108,7	109,0	109,0	109,2	109,5	109,5	109,7	109,7	109,7
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,00	112,2	112,3	112,9	113,2	

* Nouvelle valeur, base 100 en 2010

Indice

FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT BASE 1 EN 1941

Depuis le 1er juillet 1983, le versement destiné aux transports en commun a été étendu à toute l'Île-de-France. En conséquence, la FFB ne publie plus qu'une seule valeur, prenant en compte l'incidence de ce versement. Le cœfficient de raccordement avec valeur applicable aux départements dans lesquels le versement destiné aux transports en commun n'était pas pris en compte est de 0,995.

2018	3e T	987,5
	4e T	988,2
2019	1er T	993,5
	2e T	994,5
	3e T	994,2
	4e T	994,3
2020	1er T	995,1
	2e T	995,2
	3e T	996,8
	4e T	1000,5

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 21 décembre 2020 (JO du 26 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1er semestre 2021, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas.

Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels).

Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule : montant dû X taux annuel valable pour le semestre X jours de retard dans ce semestre / 365 jours.

Débiteur	Créancier	Type de taux
Particulier	Particulier	3,14 %
Professionnel	Particulier	3,14 %
Professionnel	Professionnel	0,79 %
Particulier	Professionnel	0,79 %

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

Salaires et divers : nouveau calcul du salaire brut des salariés de la branche des gardiens et employés d'immeubles.

© Simon Coste

Depuis la publication des avenants 88, 88 bis et 92 (J.O. du 6 mai 2017), le salaire brut conventionnel se calcule de la manière suivante (applicable depuis la paye de juin 2017) :

(coefficient hiérarchique X valeur du point) + valeur fixe.

Ce calcul tient compte de la pesée des postes effectuée par le syndic de l'immeuble dont dépendent les salariés, pesée qui devait être effectuée pour fin février 2016.

Cette pesée des postes de travail plus proche de la réalité a défini un nouveau coefficient hiérarchique pour les salariés. Les nouveaux coefficients hiérarchiques s'échelonnent de 580 à 705. Ces deux valeurs sont théoriques, le premier niveau réel de la nouvelle classification étant de 583 (soit quatre échelons « a » et un échelon « b » généralement en « technicité »).

Une fois le nouveau coefficient hiérarchique défini, il y a lieu de le multiplier par la valeur du point qui correspond à sa catégorie.

Depuis la publication au Journal Officiel, le 22 juillet 2020, de l'avenant 100, les valeurs sont :

- **Catégorie A (employé d'immeuble - temps de travail en heures) : 1,3266 €.**
- **Catégorie B (gardien d'immeuble - grille de travail en UV) : 1,5567 €.**

Enfin, à ce premier calcul, il y a lieu d'ajouter la **valeur fixe conventionnelle de 770 €** (avenant 100).

Cet avenant salaire prévoit la rétroactivité de l'augmentation des salaires au 1er avril 2020.

- **Salaire en nature logement (au m²) :**

Catégorie 1 : 3,211 € ; catégorie 2 : 2,535 € ; catégorie 3 : 1,872 €.

Cette évaluation ne peut toutefois être inférieure à 71,20 € si une seule pièce (ou 38,10 € par pièce si plusieurs pièces).

- **Salaire en nature électricité, gaz, chauffage, eau chaude :**

0,1605 € le kWh tarif EDF (électricité verte) à compter du 1er janvier 2020.

- **Prime de tri sélectif** : l'avenant 100 a rappelé les modalités d'attribution et de rétribution de la prime de tri sélectif. En effet certaines communes ont développé ce tri en multipliant les bacs de collecte. Il a donc été rappelé que la prime n'est pas attribuée en fonction du nombre de bacs mais bien en fonction de l'activité générale que constitue la collecte sélective. Il a également été rappelé que conventionnellement (à l'exception des Alpes Maritimes où un avenant départemental impose le paiement de la prime de tri sélectif aux employés de cat. A) cette prime n'est pas due aux salariés de catégorie A.

Le montant de la prime a été revalorisé de la manière suivante : **1,15 € brut par lot principal** avec un **minimum de 23 €** et un **maximum de 184 €**.

- **Astreinte de nuit** : 155 €
- **Plafond de sécurité sociale année 2021** : 3 428 €.

Taux de l'usure

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1er JANVIER 2021 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU JO DU 26 DÉCEMBRE 2020

	Taux effectifs pratiqués au 4ème T 2020 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1er janvier 2021
PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS		
• **Prêts à taux variable**	1,89 %	2,52 %
• **Prêts relais**	2,23%	2,97 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION		
• **Prêts d'un montant ≤ à 3 000 €***	15,87 %	21,16%
• **Prêts d'un montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €***	7,48 %	9,97 %
• **Prêts d'un montant > à 6 000 €***	3,8 %	5,07 %

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

Plus-values immobilières

TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu (19%)	Prélèv. sociaux (17,2%)
Moins de 6 ans	0 %	0 %
Entre 6 et 7 ans	6 %	1,65 %
Entre 7 et 8 ans	12 %	3,30 %
Entre 8 et 9 ans	18 %	4,95 %
Entre 9 et 10 ans	24 %	6,60 %
Entre 10 et 11 ans	30 %	8,25 %
Entre 11 et 12 ans	36 %	9,90 %
Entre 12 et 13 ans	42 %	11,55 %
Entre 13 et 14 ans	48 %	13,20 %
Entre 14 et 15 ans	54 %	14,85 %
Entre 15 et 16 ans	60 %	16,50 %
Entre 16 et 17 ans	66 %	18,15 %
Entre 17 et 18 ans	72 %	19,80 %

Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu (19%)	Prélèv. sociaux (17,2%)
Entre 18 et 19 ans	78 %	21,45 %
Entre 19 et 20 ans	84 %	23,10 %
Entre 20 et 21 ans	90 %	24,75 %
Entre 21 et 22 ans	96 %	26,40 %
Entre 22 et 23 ans	E	28 %
Entre 23 et 24 ans	X	37 %
Entre 24 et 25 ans	O	46 %
Entre 25 et 26 ans	N	55 %
Entre 26 et 27 ans	É	64 %
Entre 27 et 28 ans	R	73 %
Entre 28 et 29 ans	A	82 %
Entre 29 et 30 ans	T	91 %
Plus de 30 ans	I O N	Exonération

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 1er janvier 2021, les revenus nets imposables de l'année 2020 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau ci-dessous.

Nombre de personnes par foyer	Revenus nets Île-de-France	Revenus nets province
1 personne	40 631 €	30 473 €
2 personnes	49 583 €	37 187 €
3 personnes	58 535 €	43 902 €
4 personnes	67 488 €	50 616 €
Personne en +	+ 8 952 €	+ 6 714 €

RENTES VIAGÈRES

Les taux de majoration pour 2021

Un arrêté du 14 décembre 2020, publié au JORF du 19 décembre 2020 a fixé à 0,2 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2021. Ainsi les taux de majoration applicables en 2021 sont les suivants :

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux de majoration applicable
Avant le 1/08/1914	110 750,20
Du 1/08/1914 au 31/12/1918	63 245,50
Du 1/01/1919 au 31/12/1925	26 576,80
Du 1/01/1926 au 31/12/1938	16 261,80
Du 1/01/1939 au 31/08/1940	11 710,10
Du 1/09/1940 au 31/08/1944	7 090,20
Du 1/09/1944 au 31/12/1945	3 449,50
Années 1946, 1947, 1948	1 614,80
Années 1949, 1950, 1951	878,80
Années 1952 à 1958 incluse	640,60
Années 1959 à 1963 incluse	518,00
Années 1964 et 1965	484,90
Années 1966, 1967, 1968	457,30
Années 1969 et 1970	427,20
Années 1971, 1972 et 1973	370,80
Année 1974	259,80
Année 1975	240,20
Années 1976 et 1977	210,90
Année 1978	188,90
Année 1979	163,30
Année 1980	133,70
Année 1981	107,20
Année 1982	92,30
Année 1983	82,90
Année 1984	74,70
Année 1985	69,90
Année 1986	67,20
Année 1987	63,10
Année 1988	59,60
Année 1989	55,50
Année 1990	51,50
Année 1991	47,80
Année 1992	44,00
Année 1993	41,30
Année 1994	39,00
Année 1995	36,10
Année 1996	34,10
Année 1997	32,50
Année 1998	31,00
Année 1999	30,50
Année 2000	28,70
Année 2001	26,70
Année 2002	24,20
Année 2003	22,40
Année 2004	20,50
Année 2005	18,20
Année 2006	16,00
Année 2007	14,20
Année 2008	12,50
Année 2009	11,20
Année 2010	9,60
Année 2011	7,80
Année 2012	5,80
Année 2013	4,50
Année 2014	4,00
Année 2015	3,90
Année 2016	3,80
Année 2017	2,80
Année 2018	1,20
Année 2019	0,20

La Fibre livrée à domicile
Faites appel à Orange pour raccorder votre immeuble à la Fibre et bénéficier de la qualité et du confort d'usage de l'internet haut débit.
Renseignez-vous sur commentavoirlafibre.orange.fr
ou appelez le 0800 38 38 84 Service & appel gratuits *
* Appel gratuit depuis une ligne fixe Orange. Coût variable selon votre opérateur.
Accessible en France métropolitaine, sous réserve d'éligibilité et de raccordement au domicile du client.
Orange - SA au capital de 10 640 226 396 € - 78 rue Olivier de Serres - 75015 Paris - 380 129 866 RCS Paris.
orange™