

25 millions de propriétaires

REVUE DE L'UNPI • ISSN : 2102-0728 • Numéro 555 • Octobre 2021 • 3,50 €



Dossier p. 12

La loi climat et résilience



p. 20

Projet de loi 3DS



p. 23

Les majorités de vote en
copropriété



p. 31

Le dépôt de garantie dans le
bail commercial

intratone

numéro 1 de l'interphonie sans fil et désormais sans contact

Avec l'interphonie sans fil et sans contact INTRATONE,
VOS RÉSIDENTS VONT DEVENIR VOS PLUS GRANDS FANS



Création graphique nobilito

*toujours

Proposer Intratone pour le contrôle d'accès à vos résidents,
c'est leur fournir des solutions + confortables et + pratiques au quotidien :

- Interphones sans fil : les résidents répondent directement sur leur Smartphone
- Technologie sans contact : la porte se déverrouille sans les mains
- 0 fil et 0 combiné à installer : c'est le choix responsable

Qui ne serait pas fan d'un quotidien simplifié ?
Découvrez les solutions Intratone sur intratone.fr



édito

Nouveau DPE : Le bon sens doit reprendre le dessus



Les premiers diagnostics de performance énergétique « nouvelle génération » offrent déjà leurs limites.

Vous avez été nombreux à nous alerter sur les nouvelles informations demandées, difficiles à retrouver après de nombreuses années, factures anciennes, permis de construire de l'immeuble etc.

Vous nous avez aussi fait part de l'inadéquation des recommandations pour « gagner » une ou deux classes énergétiques (isoler des combles pour le diagnostic d'un rez-de-chaussée par exemple). Vous avez surtout été fort nombreux à subir un déclassement inattendu de la classe énergétique de votre logement. C'était annoncé et prévisible de par l'application de nouveaux coefficients selon l'énergie choisie. Nous avons solennellement prévenu au début de l'été, pourtant l'Etat restait imperturbable dans son discours : *"certains gagnent, d'autre perdent"*.

La réalité rattrape le discours : Oui, la majorité des logements perd une, voire deux classes sur l'étiquette énergétique. Cette réforme censée fiabiliser le DPE pour accompagner logiquement les nouvelles contraintes de qualité thermique, se transforme en machine à fabriquer de l'obsolescence. Le découragement, voire l'exaspération des propriétaires individuels et des bailleurs privés se fait déjà logiquement sentir.

J'ai personnellement immédiatement alerté la ministre du Logement Emmanuelle WARGON dès les premiers retours. Son cabinet compile les données du mois de juillet et août. Une réponse de bon sens doit être apportée sur le calendrier de réalisation des travaux et sur la méthode de calcul du nouveau DPE. Les représentants du monde de l'immobilier sont malheureusement unanimes ce qui est rare : oui, il y a un danger de disparition d'une partie de l'offre locative privée. Locataires, propriétaires mais aussi puissance publique ne peuvent faire les frais d'un tel séisme sur le marché du logement.

Dessignons un avenir de rénovation réelle de la qualité du bâti, au service de l'habitat. Luttons contre cette obsolescence programmée.

J'appelle le Gouvernement et le Président de la République à agir très rapidement pour donner une perspective acceptable et réaliste aux propriétaires.

La fiscalité et la réglementation doivent être revus dès le projet de loi de finances pour 2022. Un calendrier réaliste pour la réalisation des travaux doit aussi nous être proposé.

Rendez-vous est pris avec Madame Wargon, notre ministre, lundi 4 octobre.

La Fédération n'hésitera pas à mobiliser largement les propriétaires pour soutenir des mesures favorables et d'intérêt commun. Je sais que vous pouvez vous mobiliser comme vous vous êtes mobilisés l'an passé sur la tentative de confiscation du dépôt de garantie.

Christophe Demerson, président de l'UNPI



@DemersonUNPI

Abonnez-vous à



La meilleure information en matière d'immobilier

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

Découvrez la version numérique

- 1 allez sur www.unpi.org
- 2 puis cliquez sur l'onglet La Boutique



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 25millionsdeproprietaires@unpi.fr

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 – Le Parisien – La Croix – Le Dauphiné – Ouest France
Par Elodie Pony



ACTUALITÉS 9

Analyse de l'Insee sur l'évolution des résidences principales – Observatoires locaux des loyers et données collectées – Corriger sa déclaration de revenus – Pass sanitaire et tenue d'une assemblée générale – Gérer mes biens immobiliers (GMBI) – Extension de l'encadrement des loyers à Bordeaux, Montpellier, Lyon et Villeurbanne



DOSSIER 12

La loi climat et résilience – Les mesures logement

Par Bertrand Desjuzeur



TEMPS FORT 20

Projet de loi 3 DS – des mesures sur le logement dans un texte d'organisation territoriale

Par Bertrand Desjuzeur

HABITER 23

Les majorités de vote en copropriété
Par Céline Capayrou

TEOM : ces collectivités qui prélèvent un taux bien supérieur au coût du service

Par Frédéric Zumbiehl



LOUER 31

Le dépôt de garantie dans le bail commercial

Par M^e Stéphanie Macé

Locataire fauteur de troubles, agressif ou menaçant : que faire ?

Par M^e Frédérique Polle

QUESTIONS RÉPONSES 38

Représentation en assemblée générale pour des biens en indivision ou démembrés – Départ d'un colocataire victime de violence – Avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété – Départ du locataire après un congé du propriétaire

Par Arnaud Couvelard

UNPI ET RÉSEAUX SOCIAUX 41

PETITES ANNONCES 43

INDICES 44

Dans le prochain numéro, notre dossier : L'évolution des taxes foncières

Notre publication adhère à
ARPP
autorité de
régulation professionnelle
de la publicité
El 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



Gérant, directeur de la publication : Christophe Demerson • **Directeur :** Pierre Hautus • **Rédaction en chef :** Nadine Cazalbou - *nadine.cazalbou@unpi31.fr* • PECEI/Presse, 63, rue Alsace-Lorraine • 31009 Toulouse Cedex 6 ☎ 05 62 30 15 36 • **Ont collaboré à ce numéro :** Céline Capayrou, Arnaud Couvelard, Bertrand Desjuzeur, Stéphanie Macé, Frédérique Polle, Elodie Pony, Frédéric Zumbiehl • **Secrétariat de rédaction :** PECEI • **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 1^{er} janvier 1951 • Siège social : 11 quai Anatole-France 75007 Paris • Associés : UNPI à 90% • **Publicité :** Sylvie Mazzer • PECEI ☎ 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 : Octobre 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 1^{er} de l'article 40. Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal. Selon l'article 34 de la loi du 06/01/78, tout abonné dispose d'un droit d'accès et de rectification pour toute information le concernant. La rédaction des textes publicitaires est réalisée sous la seule responsabilité des annonceurs et ne saurait engager 25 millions de Propriétaires. Une enveloppe de la Compagnie Française des Monnaies et Médailles est jetée sur la 4^{ème} de couverture de toutes les éditions de ce numéro de 25 Millions de propriétaires.

PRESSE NATIONALE

LE FIGARO 18 août 2021

L'avantage fiscal sur l'abandon des loyers d'entreprise prolongé de six mois

Continuer d'inciter les bailleurs à renoncer aux loyers d'entreprises locataires affaiblies par la crise. Et ce, en prolongeant l'exonération fiscale ad hoc jusqu'à la fin de cette année... C'est l'une des mesures passées inaperçues dans le budget 2021 rectificatif promulgué fin juillet, parallèlement aux 15 milliards d'euros de crédits supplémentaires votés et dédiés aux aides d'urgence.

Introduite l'an dernier en pleine débâcle sanitaire et économique, cette incitation fiscale devait initialement s'arrêter au 30 juin 2021 et a été prolongée jusqu'au 31 décembre.

« Cette déduction fiscale était indispensable et c'était le minimum à faire, juge Pierre Hautus, directeur général de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI). *Tous les propriétaires n'ont pas été informés et, sans le savoir, certains n'ont de toute façon pas déclaré les loyers impayés. La mesure permet donc de les sécuriser juridiquement.* » Le crédit d'impôt, « plus incitatif », n'est en outre appliqué qu'aux loyers impayés de novembre 2020, une sacrée limite.

la taxe foncière au niveau de sa base, avant même l'application des taux », souligne Pierre Hautus, son directeur général. Rappelant que cet impôt a déjà augmenté de 35 % en dix ans, il a écrit au gouvernement avant l'été pour que les propriétaires soient associés aux discussions. Et il affiche plusieurs revendications : que la recette globale n'augmente pas, que ceux qui ont engagé des travaux de rénovation énergétique ne soient pas pénalisés, que la mise en place soit progressive. « On parle de plafonnement des loyers, il faudrait aussi un plafonnement des taxes foncières », ajoute-t-il.

LA CROIX 8 septembre 2021

Diagnostiques énergétiques : mauvaise surprise à l'horizon pour les propriétaires bailleurs

Un nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE) est en vigueur depuis le 1^{er} juillet. S'ils ne font pas des travaux de rénovation rapidement, des propriétaires ne pourront plus louer leur bien.

Un arsenal de sanctions a ainsi été prévu. Les propriétaires bailleurs des logements très mal classés (les plus mauvais, classés « G ») ne pourront plus augmenter les loyers à partir de 2023, sauf à réaliser des travaux d'ici là. Au total, 70 000 logements du parc privé et 20 000 dans le parc social sont concernés. À partir de 2025, ils ne pourront plus être mis en location. Puis en 2028, ce sera au tour des « F », et des « E » en 2034.

Des professionnels jugent néanmoins « irréaliste » le calendrier fixé. « Avec ses deux milliards d'euros, le dispositif actuel pour améliorer les logements, *MaPrimeRénov*, reste dans le saupoudrage, tonne Pierre Hautus, le directeur général de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (Unpi). *Il faudrait une dizaine de milliards par an pour tenir les délais, sauf à mettre dehors des millions de locataires.* »

Selon lui, 1,7 million de logements du parc locatif privé sont classés « F » et « G ». En y ajoutant les « E », ils sont 3,6 millions, soit près de la moitié du parc.

le Parisien 1^{er} septembre 2021

Le nouvel outil qui prépare le big bang de la taxe foncière

La Direction générale des finances publiques (DGFiP) vient de lancer un nouveau service sur le portail Impots.gouv.fr. baptisé Gérer mes biens immobiliers (GMBI), il permet à tout propriétaire d'avoir une vision de tous les biens immobiliers qu'il possède avec leurs principales caractéristiques (adresse, surface, étage, nombre de pièces...).

Cette méthode, qui consiste à demander aux propriétaires de renseigner les loyers pratiqués, a déjà été éprouvée pour la réforme des valeurs locatives des locaux commerciaux, rappelle l'Union nationale des propriétaires immobiliers. « *Ce qui nous inquiète davantage, c'est que cette révision soit le moyen d'augmenter de 20 ou 30 %*

PRESSE RÉGIONALE

le dauphiné
MÉDIAS

7 septembre 2021

Le non encadrement des loyers à Grenoble

Jérôme Aubreton est président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers de l'Isère (UNPI 38). Il réagit à cette annonce.

Vous étiez contre l'encadrement des loyers à Grenoble, cette décision du ministère vous satisfait-elle ?

« C'est une satisfaction car on connaît bien le marché de l'immobilier et nous savons que les loyers n'ont pas flambé (à Grenoble et dans son agglomération) contrairement à ce que l'on essaye de nous faire croire depuis des années. À Grenoble, ils se sont stabilisés pour différentes raisons. La décision du ministère est objective et on l'avait motivée avec le travail de nos équipes. »

Vous vous en étiez ouvert au ministère ?

« Nous avons écrit au ministère en février pour contester l'argumentaire (de la Métropole) et avons interpellé les députées LREM de Grenoble. Nous avons pu montrer point par point que, parmi les quatre critères cumulatifs (requis pour justifier l'encadrement des loyers), au moins trois n'étaient pas réunis. Ce travail de fond a démontré que ces critères n'étaient pas atteints. »

Ça signifie que les loyers ne sont pas excessifs dans l'agglomération ?

« Les loyers sont au juste prix, il y a un équilibre entre l'offre et la demande. Par contre, et c'est le principal problème, on va être en déficit de logements et les prix vont monter car on anticipe mal l'évolution de la population. »

On ne construit vraiment pas assez de logements ?

« Combien de temps va mettre le quartier Flaubert à sortir ? Qu'on l'aime ou pas, il y avait aussi un projet à l'esplanade qui n'est pas non plus sorti. »

C'est pour vous le cœur du problème ?

« La question c'est de savoir quelle est la politique du logement à la Métropole. Pourquoi ne construit-on pas plus ? Je rappelle que dans la loi Climat et résilience, il est prévu de retirer du marché locatif (...) les biens classés F et G (les fameuses passoires énergétiques), qui sont

souvent des biens à petits prix. Ça va créer de la rareté et tendre les prix. Certes, c'est une décision qui va dans le bon sens mais à la condition de construire des logements. Que se passera-t-il quand ils auront disparu du marché locatif ? Je renvoie la balle aux décideurs. »

**ouest
france** 

2 septembre 2021

Patrice Vernier-Esnault, président de l'Union nationale pour la propriété immobilière (UNPI) du Maine-et-Loire.

Comment explique-t-on une taxe foncière si élevée à Angers ?

PVE : La taxe foncière élevée à Angers s'explique par le cumul de trois éléments : les taxes départementales, municipales et celles de l'agglomération. Le fait que le contribuable paye toujours plus cher résulte du cumul de ces trois taxes en même temps (...).

Vous savez, désormais, l'une des trois premières questions que les acheteurs posent lorsqu'ils visitent un bien est : « *Quel est le montant de la taxe foncière ?* ». Ce n'est pas normal d'avoir à poser cette question, ça remet en cause leur projet. Beaucoup renoncent à acheter à cause de cet impôt.

Quel est le profil des acheteurs à Angers ?

Il y a un double profil des acheteurs à Angers. Le premier est dû à l'effet Covid-19 : ce sont ces Parisiens qui veulent quitter la capitale pour prendre de nouvelles dispositions, car ils ont besoin de plus d'espace à la suite des confinements et ont souvent travaillé à distance. Ils se dirigent alors désormais vers la province. Le deuxième profil est celui des jeunes, les primo-accédants. Ce sont des trentenaires qui payent depuis déjà dix ou quinze ans des loyers, qui les trouvent trop onéreux et décident d'acheter (...).

Quelle solution proposer aux futurs acheteurs ?

Il n'y a pas beaucoup de solutions, il faudrait déjà que les taxes soient moins fortes, y compris pour les propriétaires bailleurs. Mais cette solution n'est pas trouvée. Il faudrait aussi qu'il y ait plus d'aides pour la rénovation plutôt que pour la construction.

Découvrez le bail numérique sur le site www.unpi.org - rubrique « La Boutique » !

- Le bail numérique comporte toutes les nouvelles dispositions de la loi ELAN afin de louer votre bien de façon conforme
- Il vous suffit simplement de remplir un module en ligne
- Les échanges avec vos locataires sont simplifiés et sécurisés



BAUX NUMÉRIQUES

3 SOLUTIONS POUR COMMANDER

www.unpi.org
rubrique « La Boutique »

• 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) ¹	9,60€							
67	Liste des réparations locatives et charges récupérables	3,00€							
TOTAL									
								* Frais de port inclus	

¹ - Vous pouvez également commander un état des lieux numérique avec notre partenaire homePad sur www.lapresseimmobiliere.com ou contactez-nous au 01 44 11 32 52

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

Coordonnées

M^{me} 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



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

www.unpi.org

population (+0,5 %). Cet accroissement du parc de logements s'est accompagné d'un phénomène de décohabitation lié aux changements de mode de vie : le nombre moyen de personnes par ménage est ainsi passé de 3,1 en 1968 à 2,2 en 2018. L'augmentation du nombre de logements est particulièrement forte dans les couronnes des aires d'attraction des villes. En 2018, presque toutes les résidences principales sont équipées d'une douche ou d'une baignoire alors que la moitié n'en possédaient pas cinquante ans plus tôt. Durant cette période, le chauffage au gaz ou à l'électricité s'est imposé au détriment du fioul.

Corriger sa déclaration de revenus

Depuis le 4 août 2021 et jusqu'au 15 décembre 2021, le contribuable qui le souhaite peut corriger sa déclaration de revenus en se rendant sur son Espace Particulier sur www.impots.gouv.fr, en cliquant sur « Corriger ma déclaration ». Il est alors possible de corriger :

- vos personnes à charge ;
- la contribution à l'audiovisuel public ;
- vos revenus ;
- vos réductions et crédits d'impôts ;
- l'impôt sur la fortune immobilière.

Analyse de l'Insee sur l'évolution des résidences principales

D'après une étude publiée en juin dernier, l'Insee rappelle qu'au 1^{er} janvier 2018, la France métropolitaine compte 35,3 millions de logements dont 29 millions de résidences principales, 3,5 millions de résidences secondaires et 2,8 millions de logements vacants. En 50 ans, le nombre de résidences principales a progressé de 1,2 % par an, soit 2,5 fois plus vite que la

3,5 millions
C'est le nombre de résidences secondaires en France
Source : Insee

1/3 des acheteurs recherche un bien dans une ville de moins de 20 000 habitants.
Source : Seloger

Observatoires locaux des loyers et données collectées

Un décret du 2 septembre 2021 (n° 2021-1142) relatif aux données collectées par les observatoires locaux des loyers est venu préciser que les données permettant de constater la structuration du marché locatif et les niveaux de loyer peuvent avoir été collectées par un observatoire local des loyers avant que celui-ci ait été agréé.

N. C.

Vous pouvez également ajouter ou supprimer des déclarations annexes et modifier le RIB en cas de changement de compte bancaire.

Si après la fermeture du service le 15 décembre 2021, vous n'avez pas effectué de correction, vous devrez présenter une réclamation pour toute modification. Vous aurez alors jusqu'au 31 décembre 2023 pour le faire en ligne depuis la messagerie sécurisée de votre Espace Particulier, rubrique « Je signale une erreur sur le calcul de mon impôt » ou par courrier à votre centre des finances publiques.

N. C.

N. C.



Isolation à partir de **1€**

ISOLATION DES COMBLES

ISOLATION DU PLANCHER

CALORIFUGEAGE

Proxiso Groupe

Pour plus d'informations, contactez-nous.
Par téléphone : **09 74 19 15 30**
Via notre site internet : www.proxiso.com

Proxiso intervient partout en France !

Pass sanitaire et tenue d'une assemblée générale de copropriété

La ministre du Logement, Emmanuelle Wargon, a indiqué que le pass sanitaire ne s'appliquait pas pour la tenue des assemblées générales de copropriété : « *le pass sanitaire s'applique aux établissements recevant du public uniquement pour les activités culturelles, sportives, ludiques ou festives et les foires ou salons professionnels qu'ils accueillent et en aucun cas pour la tenue des AG de copropriété* » (source : Le Particulier, 6 août 2021). Dans ce même article, la ministre rappelle que le fait d'exiger un pass sanitaire là où il n'est pas prévu est puni d'un an d'emprisonnement et de 45000 € d'amende.

A.C.

1-<https://leparticulier.lefigaro.fr/pas-de-passe-sanitaire-pour-les-assemblees-generales-de-copropriete>

Gérer mes biens immobiliers (GMBI)

Les services fiscaux lancent le projet « *Gérer mes biens immobiliers* », annoncé comme une modernisation. Le contrôle du fisc n'est pas loin. Ce service permet une vision d'ensemble du patrimoine foncier avec les caractéristiques des logements (adresse, surface, nombre de pièces, catégorie d'habitation...) et le statut du propriétaire (usufruitier, nu-propriétaire, indivision, propriétaire). Il doit devenir un véritable outil de contrôle du côté des services fiscaux :

- identifier les résidences secondaires et les logements vacants. A compter de 2023, année de suppression définitive de la taxe d'habitation, sauf pour les résidences secondaires et les logements vacants, le GMBI

permettra de connaître plus facilement l'usage des logements. Les propriétaires seront obligés de déclarer sur cette interface l'usage de tous leurs biens avec le nom des occupants : résidence principale, résidence secondaire, location... ;

- aider à la révision des valeurs locatives cadastrales, prévue dans le cadre d'une réforme qui doit entrer en vigueur en 2026. A compter de 2023, les propriétaires bailleurs devront y déclarer les loyers pratiqués. Ces données permettront de réviser les valeurs locatives, qui servent notamment de base d'imposition pour le calcul de la taxe foncière, afin qu'elles correspondent davantage à la valeur réelle du logement, ce qui est l'objectif principal de la réforme.

C.C.

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



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 :

Extension de l'encadrement des loyers à Bordeaux, Montpellier, Lyon et Villeurbanne

Trois décrets du 2 septembre 2021 viennent d'étendre l'encadrement des loyers «loi ELAN» à Bordeaux (décret n° 2021-1145), Montpellier (décret n° 2021-1144), Lyon et Villeurbanne (décret n°2021-1143). Ils ont été signés à la demande des présidents des trois métropoles, eux-mêmes habilités par leurs conseils métropolitains respectifs. Le Gouvernement a estimé que les territoires concernés remplissent bien les quatre conditions listées par l'article 140 de la loi ELAN pour qu'un encadrement des loyers puisse être instauré :

- 1° Un écart important entre le niveau moyen de loyer constaté dans le parc locatif privé et le loyer moyen pratiqué 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.

A Bordeaux, Montpellier, Lyon et Villeurbanne, l'encadrement des loyers ne sera cependant effectif qu'après publication des plafonds de loyer par arrêté préfectoral. Dans son communiqué de presse du 3 septembre la ministre chargée du Logement prévoit une entrée « en vigueur d'ici le début de l'année 2022 ».

Tout à l'inverse, il ne fait aucun doute pour la presse que les candidatures déposées pour Grenoble, Grigny (Essonne) et

onze communes du Val-de-Marne ont été rejetées. Concernant Grenoble, Emmanuelle Wargon a d'ailleurs déclaré via Le Figaro que « le marché locatif de l'agglomération grenobloise ne montre pas de signe de tension ». On peut lire ici ou là que les intercommunalités concernées tenteront à nouveau leur chance. Pourtant, les dossiers de candidature ne pouvaient être déposés que jusque novembre 2020 (article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018). Certes, dans sa version adoptée par le Sénat le 21 juillet dernier, le projet de loi relatif à la différenciation,

la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dit « 3DS ») prévoit de prolonger l'expérimentation de l'encadrement de cinq à huit ans, soit jusqu'en 2026. Cependant, à ce stade, le projet de loi ne prévoit pas de modifier la date-limite précitée pour candidater à cet encadrement. Autrement dit, l'encadrement pourra être expérimenté plus longtemps dans les villes retenues à ce jour, mais ne devrait pas pouvoir être étendu à de nouvelles villes. Quant à contester devant le juge le rejet de candidatures, cela paraît également exclu ; il ressort de l'article 140 de la loi ELAN que le Gouvernement décide discrétionnairement d'appliquer ou non l'encadrement sur un territoire « sur proposition » de la collectivité compétente.

A notre connaissance (il n'existe pas de recensement officiel), aucune autre candidature n'est à l'étude. La métropole d'Aix-Marseille-Provence, notamment, n'a pas déposé de candidature. On peut donc dresser le tableau définitif (sauf coup de théâtre) des villes où l'encadrement des loyers est ou sera applicable dans les prochains mois.

F.Z.



© adisa

Communes soumises à encadrement des loyers	Date d'entrée en vigueur de l'encadrement
Paris	1 ^{er} juillet 2019
Lille	1 ^{er} mars 2020
Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse (communes membres de l'établissement public Plaine-Commune)	1 ^{er} juin 2021
Bagnole, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville (communes membres de l'établissement public territorial Est Ensemble),	En attente de parution d'un arrêté préfectoral (entrée en vigueur prévue pour fin 2021 selon la ministre chargée du Logement*)
Bordeaux	En attente de parution d'arrêtés préfectoraux (entrée en vigueur prévue d'ici début 2022 selon la ministre chargée du Logement*)
Montpellier	
Lyon et Villeurbanne	

*Communiqué de presse du 3 septembre 2021



© Lulu Berti

LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

LES MESURES LOGEMENT

La loi « portant lutte contre le réchauffement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » du 22 août 2021 a été publiée. Parmi l'abondance de ses dispositions (305 articles dont une poignée a été censurée par le Conseil constitutionnel) qui abordent des sujets très variés, une série concerne directement les propriétaires sur trois principaux aspects. L'exigence d'efficacité énergétique se traduit d'abord dans les rapports locatifs mais aussi dans certaines règles des copropriétés. L'objectif global ambitieux de réduire l'artificialisation des sols aura par ailleurs des conséquences concrètes en droit de l'urbanisme.

Bertrand Desjuzeur, journaliste

Les rapports locatifs

Lutte contre les logements énergivores

Une batterie de mesures est mise en place pour inciter à la rénovation énergétique des logements.

La plus directe est l'interdiction de location, la plus mesurée est l'interdiction des hausses de loyers.

Interdiction de location des logements énergivores

L'article 160 utilise l'outil de la « décence » du logement pour atteindre l'objectif. La loi du 6 juillet 1989 (art. 6) impose au bailleur de fournir un logement « décent » avec une exigence de performance énergétique minimale. La loi nouvelle fixe un calendrier imposant des exigences croissantes de performance.

Calendrier d'interdiction de location des logements énergivores

Classe énergétique autorisée	Métropole	Outre-Mer
Classe A à classe F	1 ^{er} janvier 2025	1 ^{er} janvier 2028
Classe A à classe E	1 ^{er} janvier 2028	1 ^{er} janvier 2031
Classe A à classe D	1 ^{er} janvier 2034	

La loi prévoit explicitement que « *les logements qui ne répondent pas aux critères précités aux échéances fixées sont considérés comme non décents* » (art. 6 modifié). Il en résulte indirectement que le bailleur qui souhaite mettre en location un logement qui ne répond pas aux normes de performance énergétique doit au préalable effectuer les travaux pour que le logement remonte dans le classement jusqu'à la classe requise.

Si un bailleur, par négligence ou mégarde, met néanmoins en location un logement qui ne

1- Les articles de la loi de 1989 modifiés par l'article 159 s'appliquent partout en France métropolitaine aux contrats conclus, renouvelés ou tacitement reconduits un an après la publication de la loi nouvelle (soit à partir du 24 août 2022).

respecte pas l'exigence, le locataire peut demander au juge la mise aux normes (art. 20-1). Cet article est complété pour permettre au bailleur de justifier qu'il ne peut parvenir à ce seuil.

Le premier cas vise un logement en copropriété où le bailleur a fait des travaux dans les parties privatives, mais qui nécessiteraient d'être complétés de travaux dans les parties communes et pour lequel « *malgré ses diligences en vue de l'examen de résolution tendant à la réalisation de travaux* » le bailleur n'a pu parvenir au niveau requis. Il faut donc en pratique justifier par exemple d'une demande d'inscription de travaux à l'ordre du jour de l'assemblée puis la preuve que la résolution a été rejetée.

Le second cas est celui de contraintes architecturales ou patrimoniales.

Interdiction des hausses de loyer

Plusieurs modifications de la loi de 1989 visent à interdire d'augmenter le loyer des logements énergivores¹, y compris en zone « détendue ».

- Pour une location avec un nouveau locataire, le principe (déjà restreint) de liberté de fixation du loyer, est assorti d'une nouvelle

dérogation : pour les logements classés F ou G, le nouveau loyer ne pourra excéder celui du précédent locataire (art. 17 II complété).

- En cours de bail, il sera interdit de pratiquer une révision de loyer pour les logements F ou G. Même règle pour les majorations applicables à compter de la réalisation de travaux du bailleur (art. 17-1 III nouveau).
- En cas de renouvellement de bail, le loyer ne pourra être augmenté pour un logement F ou G.

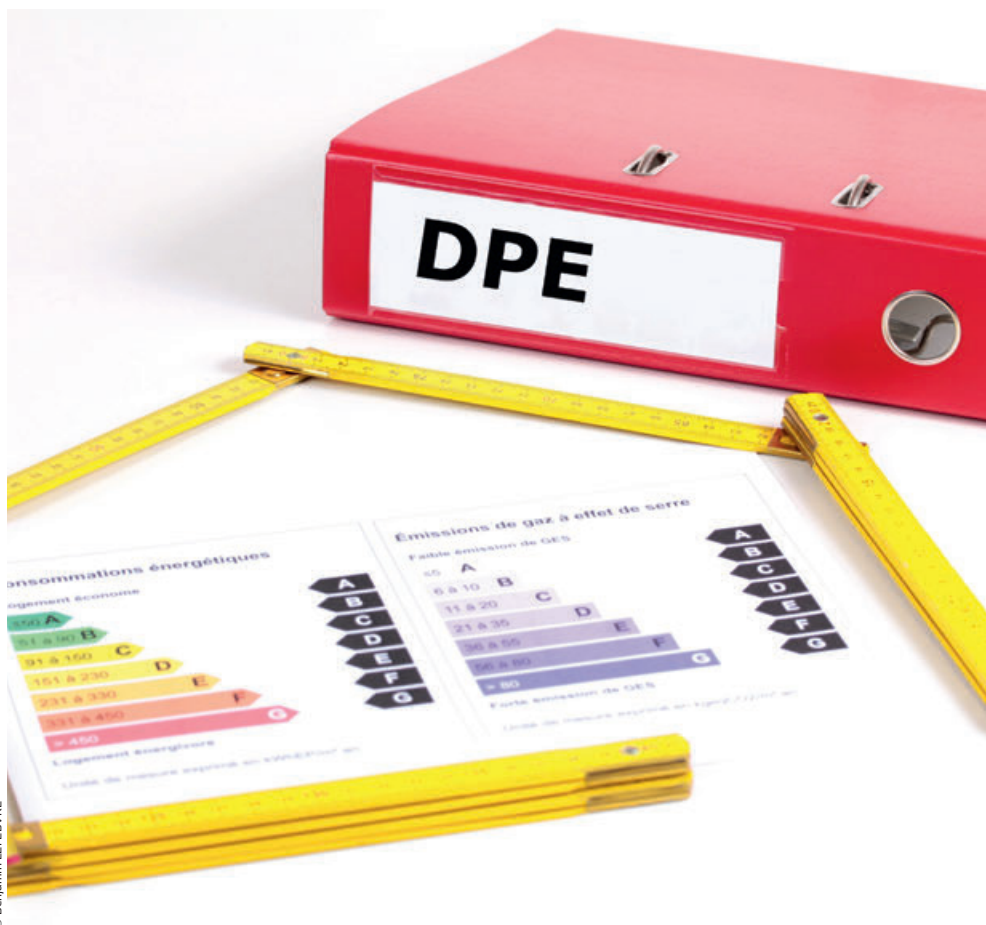
Les travaux effectués par le locataire

Si le locataire peut librement aménager le logement, il ne peut le transformer sans autorisation du propriétaire. Cette règle est tempérée pour des travaux spécifiques : les travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie (art. 7 f de la loi de 1989). Le silence gardé par le bailleur pendant deux mois après une demande d'autorisation vaut accord. La loi nouvelle (art. 163) ajoute à ce cas celui des travaux de rénovation énergétique. Le locataire pourra donc les engager en l'absence de réponse deux mois après avoir adressé sa demande au bailleur.

Congé pour rénovation énergétique : une mesure censurée

Le Parlement avait voté l'article 161 instituant un congé du bailleur pour lui permettre d'effectuer des travaux de rénovation énergétique. Or cette mesure a été censurée par le Conseil constitutionnel car elle avait été adoptée par amendement en première lecture sans avoir de lien suffisant avec le texte initial. La loi actuelle (art. 15 de la loi du 6 juillet 1989) permet au bailleur de donner congé au locataire en fin de bail pour « motif légitime et sérieux » mais sans préciser le type de motif recevable. Des arrêts ont admis la validité d'un tel congé (par exemple Civ. 3^{ème}, 7 février 1996), mais en cas de litige, la validation du congé reste soumise à l'appréciation du juge. La clarification du motif prévue par le texte invalidé est donc écartée.

L'UNPI regrette cette censure car ce congé aurait été un moyen utile aux bailleurs pour atteindre les objectifs d'efficacité énergétique des logements que la loi leur impose par ailleurs.



© Benjamin LEFEBVRE

Réforme du DPE

L'efficacité de ces mesures dépend pour une large part de la fiabilité accordée aux outils de mesure. La loi nouvelle poursuit la refonte des règles du diagnostic de performance énergétique pour lui accorder plus d'importance.

Elle fixe au niveau légal et non plus simplement réglementaire, la définition des catégories de logements en fonction de leur performance énergétique et environnementale (art. 148). Le Code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié pour intégrer à l'article L 173-1 la définition des classes de logement, du logement « *extrêmement performant* », classé A, au logement extrêmement peu performant, classé G.

2- Il faut par ailleurs assurer dans des conditions satisfaisantes le renouvellement de l'air (le contenu du DPE est également complété en ce sens par l'art. 157, art. L 126-26 du CCH).

3- Les délais seront fixés par décret à au moins de 18 mois pour un bâtiment d'habitation ne comportant qu'un logement et 24 mois pour les autres bâtiments d'habitation.

Notion de rénovation performante

Le législateur vient définir ce qu'est une « rénovation performante » (art. 155 modifiant l'article L III-1 du CCH).

La performance peut être atteinte par le respect cumulatif de deux critères : d'une part, les travaux de rénovation permettent d'atteindre le classement A ou B², d'autre part, les travaux ont étudié les six postes de travaux de rénovation énergétique suivants : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées.

Deux exceptions sont prévues :

- les bâtiments ayant des contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales pour lesquels le coût des travaux est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien pour atteindre la classe B. Mais les bâtiments doivent avoir obtenu un gain de deux classes et les 6 postes de travaux doivent avoir été traités.
- les bâtiments F ou G avant travaux qui atteignent au moins la classe C avec étude des 6 postes de travaux.

turales ou patrimoniales pour lesquels le coût des travaux est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien pour atteindre la classe B. Mais les bâtiments doivent avoir obtenu un gain de deux classes et les 6 postes de travaux doivent avoir été traités.

- les bâtiments F ou G avant travaux qui atteignent au moins la classe C avec étude des 6 postes de travaux.

La loi définit également la notion de rénovation globale comme celle qui est réalisée dans un délai maximal pour les 6 postes de travaux³.

L'intérêt de ce classement est que des incitations financières accrues peuvent être accordées pour les rénovations globales et les rénovations performantes.

La réforme de ces notions a un autre impact sur l'attribution des aides. En effet, la loi (art. 164) renforce le service public de la performance énergétique de l'habitat (issu de la loi du 15 avril 2013). Ce service comporte un réseau de guichets d'information et de conseil. Le consommateur peut bénéficier d'une mission d'accompagnement pour l'aider à obtenir une étude énergétique et trouver les entreprises pouvant faire les travaux. Mais la loi précise que la délivrance des primes de transition énergétique (MaPrimeRénov) est progressivement conditionnée au recours à un accompagnement pour les rénovations performantes et globales (art. L 232-3 du Code de l'énergie).

Sanctions

La loi nouvelle conforte l'importance croissante du DPE, qui est devenu opposable depuis le 1^{er} juillet 2021. En application de la loi ELAN, le DPE n'est plus fourni à titre de simple information, ce qui permet à l'acquéreur ou au locataire de s'en prévaloir à l'encontre du vendeur ou du bailleur.

La loi climat (art. 154) traite ici des sanctions à l'égard de ceux qui ne mentionnent pas dans les annonces de location ou de vente le classement du DPE et, pour un logement, des indications sur le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés au diagnostic. Cette obligation était jusqu'à présent sanctionnée par une amende administrative (pouvant atteindre 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale). Mais elle n'était applicable qu'aux professionnels. La loi nouvelle complète le dispositif de sanction pour l'appliquer aux particuliers. L'amende peut atteindre 3 000 €.

La copropriété

La copropriété n'est pas le secteur le plus directement visé par la loi climat. Mais certains articles ont néanmoins entrepris de faciliter la réalisation de travaux d'économie d'énergie notamment par le biais des plans pluriannuels de travaux.

“ Généralisation de l'audit et du DPE ”

Audit énergétique et DPE

- La loi nouvelle (article 158) généralise l'exigence de DPE à tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} janvier 2013 ; ce DPE doit être renouvelé ou mis à jour tous les 10 ans, sauf si le bâtiment est classé A, B ou C (art. L 126-31 du CCH).

Pour les copropriétés, le DPE était requis pour le cas des bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou

de refroidissement. Il n'est plus cantonné à ces seuls bâtiments et est à présent généralisé à tous les immeubles dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} janvier 2013 (de même, il doit être renouvelé ou mis à jour tous les 10 ans, sauf si le bâtiment est classé A, B ou C). Corrélativement, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit l'établissement de ce DPE la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique ; cette obligation est satisfaite si le plan pluriannuel de travaux inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale comporte des travaux d'économie d'énergie (art. 24-4 modifié de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété). Ces dispositions entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2024 (par dérogation, elles ne sont applicables que le 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces et le 1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés d'au plus 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces).

- Notons par ailleurs que le même article 158 réforme l'audit énergétique et en prévoit la réalisation obligatoire en cas de vente d'un logement hors copropriété et classé D, E, F ou G (art. 126-28-1 du CCH).

Cette mesure entre en vigueur en France métropolitaine le 1^{er} janvier 2022 pour les logements qui appartiennent à la classe F ou à la classe G, le

1^{er} janvier 2025 pour les logements qui appartiennent à la classe E et le 1^{er} janvier 2034 pour les logements qui appartiennent à la classe D.

Plan pluriannuel de travaux

Le but ultime de ces documents, diagnostic et audit, est de conduire à des travaux. Or le plan pluriannuel de travaux (PPT) dans les copropriétés qui est issu de la loi ALUR de 2014, restait cantonné à quelques cas : la mise en copropriété d'un immeuble existant et lorsqu'une procédure de péril et d'insalubrité est lancée. La loi nouvelle (art. 171) prévoit désormais l'obligation de réaliser un projet de PPT dans les immeubles de plus de 15 ans (art. 14-2 modifié de la loi de 1965). Il est actualisé tous les 10 ans. La loi nouvelle en précise le contenu (encadré).

Si le diagnostic technique global (défini à l'article L 731-1 du CCH) ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 ans qui viennent, le syndic est dispensé d'élaborer un PPT. Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée les modalités d'élaboration du projet de plan. Le vote a lieu à la majorité des voix exprimées. Le projet de plan est présenté à la première assemblée qui suit son élaboration. A chaque assemblée devant approuver les comptes, le syndic inscrit à l'ordre du jour la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan. Le vote a lieu à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Le contenu du plan pluriannuel de travaux

1	La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre
2	Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L 173-1-1 du CCH que les travaux mentionnés au 1 ^o permettent d'atteindre
3	Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation
4	Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années

Après les dispositions sur le plan viennent celles relatives au financement. L'article 14-2-1 nouveau de la loi de 1965 refond les règles du fonds travaux dans les copropriétés. Il est obligatoire après une période de 10 ans de la construction et non plus de 5 ans et son montant varie désormais suivant que l'assemblée a ou non adopté un PPT.

- Si l'assemblée a adopté un plan, la cotisation annuelle ne peut être inférieure à 2,5 % du montant prévu dans le plan et à 5 % du budget prévisionnel.

- Si l'assemblée n'a pas adopté de plan, la cotisation annuelle minimale est de 5 % du budget prévisionnel.

Le calendrier d'entrée en vigueur de ces nouvelles règles est le suivant :

Nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces du syndicat	Entrée en vigueur de l'article
> 200 lots	1 ^{er} janvier 2023
De 51 à 200 lots	1 ^{er} janvier 2024
≤ 50 lots	1 ^{er} janvier 2025

Carnet d'information du logement

La loi nouvelle (art. 167) reprend le chantier du carnet d'information du logement, la loi ELAN n'ayant sur ce point pas reçu de décret d'application. Ce carnet entre en vigueur le 1^{er} janvier 2023 et sera obligatoire pour les logements dont le permis de construire est déposé à compter de cette date. Il sera aussi établi en cas de travaux de rénovation d'un logement existant ayant une incidence significative sur sa performance énergétique. Le carnet est transmis à l'acquéreur en cas de mutation du logement.

Les mesures d'urbanisme

La volonté de favoriser un urbanisme dense fait aussi partie des mesures promues pour

lutter contre le réchauffement climatique. La loi nouvelle comporte une série de dispositions pour y parvenir.

Elle fixe d'abord un objectif national, qui est ensuite décliné au niveau local et elle met en place des mesures variées pour atteindre l'objectif.

“ Diviser par deux l'artificialisation des sols en 10 ans ”

L'objectif national est fixé en deux étapes clés. En 2050, il faut atteindre l'absence d'artificialisation nette des sols. Pour la décennie à venir, il faut diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols (art. 191). L'article n'est pas codifié mais le Code de l'urbanisme est complété à l'article L 101-2 pour ajouter aux grands objectifs de l'urbanisme celui de la « lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ». L'objectif est connu sous le nom de ZAN (zéro artificialisation nette).

La loi précise que ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée. Il revient donc aux instances locales de programmer l'objectif par territoire. Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) a un rôle de coordination. Il fixe un objectif qui ne peut être inférieur à 50 % de réduction en dix ans. Il répartit les efforts entre les différentes collectivités de son ressort. Le SRADDET devra être modifié dans un délai d'un an après la loi climat. Les documents d'urbanisme locaux devront également intégrer cette nouvelle donne. Le

schéma de cohérence territoriale (SCOT) devra être modifié dans un délai de 5 ans après la loi nouvelle. Le plan local d'urbanisme (PLU) disposera d'un an de plus pour faire de même (art. 194).

Définitions

Pour s'y retrouver...

Artificialisation : « altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage »

Renaturation : « actions ou opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé »

Artificialisation nette des sols : « solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés »⁴.

Encadrement des autorisations d'exploitation commerciale

L'un des outils forts de la loi pour lutter contre l'artificialisation des sols est la réforme du régime des autorisations d'exploitation commerciale (art. 215). Le nouvel article L 752-6 V du Code de commerce fixe le principe suivant : « L'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols ».

Ce principe est assorti de dérogations pour les créations de magasins de commerce de détail ou un ensemble commercial d'une surface inférieure à 10 000 m², l'extension de la surface de vente d'un tel magasin ou ensemble dès lors que la surface de vente totale

4- Art. L 101-2-1 nouveau du code de l'urbanisme

reste inférieure à 10 000 m² et pour l'extension d'une surface d'un tel commerce ou ensemble ayant déjà atteint le seuil des 10 000 m² ou devant le dépasser par la création du projet, dans la limite d'une seule extension et sous réserve que l'extension soit inférieure à 1 000 m².

Pour les projets compris entre 3 000 et 10 000 m², l'avis conforme du préfet est requis pour accorder la dérogation.

Enfin, le projet pouvant justifier la dérogation doit se situer dans certains secteurs⁵ ou permettre une compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non-artificialisé.

Des règles facilitant les constructions plus denses

D'autres mesures sont prises pour inciter à des constructions plus denses. Exemples :

- Dans les grandes opérations d'urbanisme, la fixation d'une densité minimale devient obligatoire (art. 208), elle est facultative dans les zones d'aménagement concerté.
- En cas de construction sur une friche (voir encadré) qui en permettent le réemploi, il peut être dérogé aux règles de gabarit dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles et aux obligations de stationnement (art. 211).
- Une autre dérogation aux règles de PLU, mais relative à la hauteur, est admise pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale (art. 210) afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction.
- De nouvelles dérogations aux règles de densité sont admises (art. 209) dans les zones tendues (communes relevant de la taxe sur les logements vacants mais aussi villes de plus

de 15 000 habitants en forte croissance, centres villes des ORT et périmètre des GOU⁶) : le règlement du PLU peut autoriser une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives au gabarit pour les constructions « *contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres* », dans la limite de 50 % de dépassement au total.

- Toutefois, la recherche de densité est appelée à se combiner avec un autre objectif : favoriser la nature en ville. La loi ALUR avait créé un « coefficient de biotope » qui permet à un PLU de fixer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. Ce coefficient était facultatif. La loi nouvelle (art. 201) le rend obligatoire dans les communes tendues (sauf rénovation de bâtiments existants sans modification de l'emprise au sol).

Friche

« On entend par " friche " tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables » (art. L 111-26 nouveau du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, pour faciliter le réemploi de bâtiments au lieu de les démolir, la loi nouvelle vise à anticiper l'usage futur des constructions (art. 224). Il faudra donc à partir de 2023 réaliser une « *étude du potentiel de changement de destination et d'évolution* » d'un bâtiment en cas de construction d'un bâtiment ou avant des travaux de démolition d'un bâtiment qui imposent la réalisation d'un diagnostic déchets.

Les zones d'érosion côtière

Certaines régions côtières connaissent une érosion qui provoque par exemple un affaissement de falaises ou de dunes et peuvent mettre en péril des habitations. Le législateur a donc pris des mesures relatives à ce « recul du trait de côte ». La première : identifier les zones exposées à ce risque (art. 239) ; la deuxième : intégrer le risque dans les documents d'urbanisme (art. 242). Ces documents distingueront les zones affectées d'un risque à moins de 30 ans de celles concernées par un risque plus lointain (de 30 à 100 ans). Les possibilités de construction dans ces zones sont limitées (art. L 121-22-4 et L 121-22-5 du Code de l'urbanisme). Dans les secteurs pouvant présenter des risques à court terme (moins de 3 ans), le maire pourra ordonner des démolitions.

Corrélativement, afin d'améliorer l'information de l'acquéreur ou d'un locataire d'un bien situé dans une zone de risque, la loi (art. 236) modifie l'article L 125-5 du Code de l'environnement pour compléter la liste des cas qui justifient une information du contractant : la situation du bien dans une zone susceptible d'être atteinte par un recul du trait de côte (ainsi que dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers). L'état des risques doit être fourni au candidat locataire ou au candidat acquéreur dès sa première visite du bien.

En cas de vente du bien, l'état des risques doit être joint au dossier de diagnostic technique. En cas de location, il est annexé au bail d'habitation (art. 3-3 complété de la loi du 6 juillet 1989) ou au bail commercial.

5- Une opération de revitalisation de territoire (ORT) ou un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) ou un espace déjà urbanisé.

6- Grande opération d'urbanisme



© pixerno

“ Une nouvelle servitude pour faciliter l'isolation thermique par l'extérieur ”

Le droit de surplomb

L'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment peut se trouver bloquée par un problème de voisinage. Si le bâtiment est construit en limite de propriété, l'isolation par l'extérieur provoque nécessairement un dépassement de cette limite. Empiétant sur le terrain du voisin, les travaux nécessitent son accord. Certes le droit permettait jusqu'à présent d'entériner des accords de voisinage pour

autoriser les travaux (une convention par exemple pour indemniser le voisin du préjudice subi). Mais l'accord était indispensable et une autorisation judiciaire ne pouvait y suppléer. La loi nouvelle crée une sorte de servitude (art. 172 créant un article L113-5-1 du CCH) pour pouvoir se passer de l'accord du voisin récalcitrant.

Le propriétaire du bâtiment à isoler dispose d'un droit de surplomb de 35 cm. L'isolation doit être faite au moins à 2 mètres au-dessus du pied du mur, sauf accord contraire pour une isolation sur la partie basse. En cas de destruction du bâtiment, le droit s'éteint.

Les voisins devront régler les modalités par acte authentique ou par décision de justice. Le droit de surplomb emporte le droit d'accéder temporairement

au terrain voisin pour y mettre en place des installations provisoires pour faire les travaux.

Le propriétaire qui fait les travaux doit indemniser le voisin du préjudice subi. Enfin, si le voisin veut lui-même construire en limite séparative, il peut exiger la dépose des ouvrages d'isolation.

Pour se prévaloir du droit de surplomb, le bénéficiaire doit notifier au voisin son intention de réaliser les travaux. Le voisin dispose d'un délai de 6 mois pour s'y opposer.

Autres mesures

Le prêt avance mutation

La mise en œuvre des objectifs de rénovation énergétique va nécessiter de mobiliser des sources de financement les plus variées. Le prêt avance mutation fait partie des outils rénovés pour faciliter le déblocage de fonds. Ce prêt est voisin du prêt viager hypothécaire. Mais, contrairement au prêt viager qui est remboursé au décès de l'emprunteur, le prêt avance mutation est remboursé lors de la vente ou de la donation du bien.

Ce prêt est modifié pour permettre au prêteur de disposer d'une garantie de l'État lorsque le prêt est destiné à financer des travaux « permettant d'améliorer la performance énergétique du logement » (art. 169 modifiant l'art. L 312-7 du CCH). La garantie ne peut couvrir la totalité du prêt. Un décret fixera les plafonds de ressources des bénéficiaires pouvant accéder à ce prêt.

Le diagnostic assainissement

Le législateur veut inciter les propriétaires à faire raccorder leurs immeubles correctement au réseau d'assainissement. Le raccordement est obligatoire (art.

L 1331-1 du Code de la santé publique) mais les sanctions sont peu dissuasives puisque limitées au montant de la redevance due si l'immeuble était raccordé. A cet effet, la loi autorise les communes à percevoir une redevance majorée jusqu'à 400 % (art. 62).

Des mesures spécifiques sont adoptées pour favoriser la bonne qualité des eaux de la Seine dans les secteurs qui vont être utilisés pour les Jeux Olympiques de 2024 (secteurs à préciser par décret) :

- en cas de vente d'un immeuble, un diagnostic de contrôle de raccordement au réseau devra être joint au dossier de diagnostic technique (art. L 271-4 modifié du CCH) ;

- dans les copropriétés, le syndic devra faire réaliser un contrôle du raccordement (art. 18 modifié de la loi du 10 juillet 1965).

Par ailleurs, en cas de nouveau raccordement ou de modification des conditions du raccordement au réseau, il faudra faire un contrôle. A son issue, la commune établira un document attestant sa conformité. Le propriétaire ou le syndic des copropriétaires

devra en faire la demande à la commune (art. L 2224-8 modifié du CGCT⁷).

Les dispositifs de recharge des véhicules électriques

La plupart des mesures intéressant le logement sont dans le titre V « se loger » mais celle-ci est à lire dans le titre IV « se déplacer ». Elle concerne, en effet, le mode d'installation des dispositifs de recharges des véhicules électriques dans les immeubles. L'article 111 refond le mode de

financement. Le tarif d'utilisation des réseaux publics d'électricité (TURPE) préfinancera désormais l'installation. Ce financement sera remboursé progressivement au fur et à mesure de la demande de raccordement des utilisateurs. Le propriétaire ou le syndic des copropriétaires peut conclure une convention avec le gestionnaire du réseau ou avec un opérateur d'infrastructures de recharge. Pour un syndic, la décision sera prise à la majorité de l'article 24 (art. 24-5-1 nouveau de la loi de 1965).

7- Code général des collectivités territoriales.



© Jactin

Florilège...

Sans entrer dans le détail de ces mesures, signalons l'essentiel de quelques articles.

- A compter du 31 mars 2022, l'utilisation sur le domaine public de système de chauffage ou de climatisation consommant de l'énergie et fonctionnant en extérieur est interdite (art. 181). Sont ici visés les appareils de **chauffage des terrasses de café** et restaurants.
- La **surveillance par drone** se développe : les pouvoirs publics sont autorisés à la pratiquer aux fins de surveillance des phénomènes naturels (art. 250) ou des installations classées ou autorisées relevant du Code de l'environnement (art. 282) ou au titre de la législation sur la pêche (art. 283).
- L'autorisation de végétaliser des trottoirs, qui est déjà pratiquée par certaines communes est légalisée (art. 202). Ce **permis de végétaliser** ne peut être accordé qu'à titre gratuit.
- Le préfet pouvait déjà interdire l'utilisation d'appareils de chauffage contribuant fortement aux émissions de polluants atmosphériques, dans le cadre des communes disposant d'un plan de protection de l'atmosphère. Cela vise notamment les appareils de **chauffage au bois**. Il pourra désormais en interdire également l'installation (art. 186). Le préfet devra établir d'ici 2023 un plan pour réduire de 50 % les émissions de particules fines liées à la combustion du bois.
- L'article 101 élargit l'obligation d'installer des **panneaux photovoltaïques en toiture** ou de végétaliser les toitures des immeubles. L'obligation visait notamment les nouveaux bâtiments commerciaux de plus de 1 000 m². La loi nouvelle réduit le seuil d'application à une surface de 500 m² et elle étend l'obligation, à compter de 1 000 m², aux bureaux.

PROJET DE LOI 3DS

DES MESURES SUR LE LOGEMENT DANS UN TEXTE D'ORGANISATION TERRITORIALE

3DS est l'acronyme du projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale. Jacqueline Gourault, en tant que ministre de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, est chargée de porter ce projet de loi. En raison de ses implications sur les responsabilités respectives des différents niveaux de collectivités territoriales, le projet de loi a d'abord été présenté au Sénat. Le texte a été voté par les sénateurs le 21 juillet 2021 en première lecture et transmis à l'Assemblée nationale.

Bertrand Desjuzeur, journaliste

La différenciation est l'innovation la plus marquante pour la mise en œuvre de la règle de droit. L'article 1^{er} fixe le principe que pour définir les règles d'attribution et d'exercice des compétences applicables à une catégorie de collectivités territoriales, il est tenu compte des différences de situation de ces collectivités. Le projet autorise des collectivités



© Thomas Lainois

territoriales à déroger à des décrets régissant l'exercice de leurs compétences, après accord du préfet. Un conseil départemental pourra proposer d'adapter une loi ou un règlement pour la compétence, l'organisation ou le fonctionnement du département, notamment concernant l'attribution de compétence des départements (art. 1^{er} bis).

Le projet de loi modifie aussi l'attribution de certaines compétences aux communes et aux départements. Il prévoit par exemple de transférer de l'État aux départements la propriété de certaines routes.

Le texte du projet de loi a été fortement remanié et complété par les sénateurs ; toutefois, de nombreux articles ont été adoptés

contre l'avis du Gouvernement. En voici un exemple : pour les projets éoliens, l'article 5 sexies crée un droit de veto de la commune d'implantation. Le texte sera donc à nouveau modifié devant l'Assemblée.

Parmi la multitude de dispositions du projet de loi, on retiendra ici les règles concernant le logement social d'une part et le logement privé d'autre part.

Le logement social

La loi SRU pérennisée

Dans sa rédaction actuelle, la loi de solidarité et de renouvellement urbains, qui impose d'atteindre une proportion minimale de logements sociaux, prévoit une date butoir d'application fixée à

2025. Or sur les 2091 communes concernées par la loi SRU, 767 ont atteint leur objectif mais 1100 sont déficitaires (par ailleurs 224 sont exemptées). Or, plus la date de 2025 approche, plus l'objectif paraît difficile à atteindre. Le projet de loi prévoit donc de remplacer cette date fixe par une date glissante et différenciée, qui sera fixée par un contrat de mixité sociale. L'article 17 fixe un objectif de principe de rattraper un tiers des logements à construire par période triennale. De ce fait, la loi SRU est pérennisée. Un contrat de mixité sociale sera conclu entre le préfet, le maire et le président de l'EPCI¹ (art. 18). Il sera d'une durée maximale de 6 ans.

“ Une loi SRU à l'envers ? ”

Pour assurer un meilleur équilibre dans le type de logements sociaux construits, les sénateurs ont introduit un nouveau critère dans le décompte des logements. Ils ont prévu de moduler le comptage des logements sociaux en fonction de leur type de financement (art. 15 bis). Les logements les plus sociaux (PLAI²) seraient décomptés avec une majoration de 50 % tandis que les logements qui se rapprochent des logements intermédiaires (PLS³) seraient retenus avec une minoration de 25 %. Ce régime inciterait les communes à construire davantage de logements très sociaux. Dominique Estrosi-Sassone a défendu ce mécanisme comme un outil de lutte contre les ghettos, mais l'article a été voté contre l'avis du Gouvernement.

Le projet de loi modifie aussi le régime des sanctions infligées

aux communes qui ne respectent pas leur objectif de construction de logements sociaux (art. 19), la Cour des comptes ayant observé que le régime était inefficace voire contre-productif. En effet, le préfet, lorsqu'il reprend les prérogatives du maire, ne fait généralement pas mieux que lui, ce qui décrédibilise l'action de l'État. L'article prévoit un taux de majoration plancher pour la sanction à appliquer à une commune carencée. Le Sénat a supprimé ce taux plancher et a proposé que les pénalités du carencement, qui devaient être versées au Fonds national d'aide à la pierre (FNAP), soient plutôt consignées à la Caisse des dépôts pour réaliser de futurs logements sociaux sous le contrôle du préfet.

Maximum de logements sociaux

Adopté également dans un objectif de lutter contre les ghettos, l'article 20 sexies ajouté par le Sénat prévoit de fixer un plafond à la construction de logements sociaux lorsque la commune en comporte déjà plus de 40 %. Dans ce cas, la construction de logements financés en PLAI (les plus sociaux) serait exceptionnelle. Pour reprendre l'expression utilisée dans les débats au Sénat, il s'agit de créer une sorte de « loi SRU à l'envers ».

Location du logement et du parking

Le texte comporte de multiples mesures d'ajustements techniques de dispositifs existants. En voici un exemple concernant le lien entre la location du logement et le parking. Depuis la loi du 29 juillet 1998, le bailleur social ne peut plus imposer la location groupée d'un logement et d'un parking. Mais les sénateurs ont voulu remédier

au problème qui en résulte : les bailleurs doivent faire face à la gestion de nombreux emplacements qui restent vacants tandis que la voie publique est encombrée de véhicules des locataires qui ont renoncé à la location du parking. L'article 20 quinquies rétablit à partir de 2023 la faculté pour le bailleur d'imposer la location groupée du logement et du parking.

Le logement privé

Encadrement des loyers

Revenant sur le principe général d'encadrement des loyers de la loi ALUR, la loi ELAN de 2018 avait prévu un régime d'encadrement des loyers à titre expérimental (art. 140). L'expérience devait durer 5 ans. L'article 23 du projet de loi porte cette durée à 8 ans. Certains sénateurs voulaient par ailleurs rouvrir la faculté pour d'autres communes de demander à pratiquer l'expérimentation car cette faculté leur est désormais fermée. Le Sénat n'a pas accepté cette ouverture mais la demande pourrait être à nouveau formulée à l'Assemblée, car la ministre Emmanuelle Wargon a indiqué y être favorable.

Les biens sans maîtres

Un certain nombre de biens sont abandonnés et les élus cherchent à remédier à leur dégradation qui peut nuire à la rénovation d'un centre-ville. Mais les collectivités ne peuvent acquérir ces biens que s'ils sont abandonnés depuis 30 ans (art. L1123-1 et suivants du code général de la propriété des personnes physiques). Pour accélérer leur reprise, le projet de loi (art. 27) raccourcit ce délai à 10 ans. Ce délai plus bref sera applicable dans certains secteurs (grande opération d'urbanisme, opération de revitalisation de territoire, zone de revitalisation rurale ou quartier prioritaire de la politique de la ville).

1- Etablissement public de coopération intercommunale
2- Prêt Locatif Aidé d'Intégration
3- Prêt Locatif Social

Alignement d'arbres

L'article 62 vise à assurer une protection des alignements d'arbres en introduisant une interdiction d'abattre des arbres situés dans un alignement. L'abatage nécessité par des raisons de sécurité ou d'état sanitaire de l'arbre serait possible sous réserve du dépôt d'une déclaration à la préfecture. Le préfet pourra aussi autoriser des abattages s'ils sont nécessaires à des projets de travaux ou d'ouvrages. Mais le demandeur devra présenter les mesures de compensation des atteintes portées aux alignements d'arbres qu'il s'engage à mettre en œuvre. Le préfet appréciera le caractère suffisant des mesures avant de délivrer l'autorisation.

“ Un
nouveau
diagnostic ”

Diagnostic assainissement

Le projet de loi (art. 64) vise à améliorer le contrôle des systèmes d'assainissement. Si les sénateurs ont approuvé la volonté de mieux contrôler la qualité du raccordement des immeubles au réseau de collecte des eaux usées, ils ont toutefois largement remanié le dispositif.

Le texte prévoit un contrôle de tout nouveau raccordement de l'immeuble au réseau et lorsque les conditions de raccordement sont modifiées. A l'issue du contrôle, la commune établira un document attestant sa conformité.

En cas de vente d'un immeuble d'habitation raccordé au réseau de collecte, l'attestation, datée de moins de 10 ans, est jointe au dossier de diagnostic technique (art. L1331-11-2 nouveau du Code général des collectivités territoriales).

Le même article introduit une nouvelle obligation pour le syndic de copropriété : il aura la charge de faire réaliser un contrôle des raccordements de l'immeuble au réseau public d'assainissement et de tenir à disposition des copropriétaires le document établi à la suite de ce contrôle (art. 18 complété de la loi du 10 juillet 1965). Ce nouveau régime entrerait en vigueur en 2023.

Infrastructures de gaz

L'article 63 règle la question de la propriété des colonnes montantes de gaz. Il s'agit des canalisations destinées à l'utilisation du gaz situées en amont des dispositifs de comptage.

Le projet de loi (art. L 432-15 nouveau du code de l'énergie) fixe le principe que ces canalisations appartiennent au réseau public de distribution du gaz.

Toutefois, jusqu'au 31 juillet 2023, les propriétaires (ou copropriétaires) des immeubles concernés pourront soit notifier au gestionnaire du réseau l'acceptation du transfert au réseau public de ces canalisations, qui prendra effet immédiatement, soit revendiquer la propriété de ces canalisations.

Le transfert sera effectif après visite des canalisations.

Faute de notification au 1^{er} août 2023, les propriétaires seront réputés avoir accepté le transfert.

Règlement de copropriété

L'article 24 du projet de loi revient sur la question des parties communes spéciales ou à jouissance privative et des lots transitoires. La loi ELAN avait introduit ces notions d'origine jurisprudentielle dans la loi de 1965 et fixé un délai (fin novembre 2021) pour la mise en conformité des règlements de copropriété avec ces notions nouvelles. Ces notions doivent être mentionnées expressément dans le règlement. L'article 24 accorde un nouveau délai de 3 ans pour la mise en conformité.

Accident de sport en espace naturel

Signalons enfin un nouvel article introduit par les sénateurs qui vise à répondre à la question de la responsabilité du propriétaire d'un lieu naturel qui autorise la pratique d'un sport de nature sur son terrain. La jurisprudence ayant reconnu la responsabilité du propriétaire en cas d'accident, de nombreux sites ont été fermés à la pratique de ces sports. Pour éviter la généralisation de ces interdictions, l'article 73 bis A prévoit que le gardien de l'espace naturel dans lequel s'exerce un sport de nature n'est pas responsable des dommages causés à un pratiquant lorsque ceux-ci résultent de la réalisation d'un risque inhérent à la pratique sportive considérée.



LES MAJORITÉS DE VOTE

EN COPROPRIÉTÉ

Par le vote, les copropriétaires exercent leur pouvoir de décision mais encore faut-il recueillir une majorité suffisante. Les tantièmes, quote-part de propriété dont dispose chaque copropriétaire sur les parties communes, sont chiffrés en millièmes et représentent ainsi le poids du vote de chaque copropriétaire. Une voix n'est donc pas un vote, c'est l'addition des millièmes de chaque copropriétaire qui permettra de dégager ou non la majorité nécessaire à la décision.

La base légale des majorités de vote

Majorité simple, majorité absolue, double majorité, unanimité. Ces quatre types de majorité sont inscrits dans la loi de 1965¹ aux articles 24, 25 et 26 depuis l'origine. Des bases de majorité ont été modifiées pour faciliter la prise de décisions :

- la base de la double majorité a été modifiée en 1992², passant de la majorité des copropriétaires représentant les 3/4 des voix à ceux représentant les 2/3 des voix ;
- la base de la majorité simple a été modifiée en 2000³ par l'ajout du qualificatif « exprimées » après l'expression « majorité des voix », les abstentionnistes ne sont donc plus pris en compte dans la base de calcul depuis cette réforme.

Cette volonté se confirmera avec, au fur et à mesure des réformes de la loi de 1965, un glissement vers des majorités inférieures pour certaines décisions, notamment les travaux.

Pour rappel, à défaut de précision dans la loi, toutes les décisions en assemblée générale sont prises à la majorité simple. Certaines délibérations notamment portant sur des travaux, peuvent poser des difficultés de choix de majorité : limite entre travaux d'entretien et travaux d'amélioration, atteinte ou non à la destination de l'immeuble... Les syndicats

doivent s'appuyer sur plusieurs repères pour déterminer la majorité applicable (la loi, la destination de l'immeuble, la jurisprudence, leur expérience de ces questions...)

En cas d'erreur de majorité, la décision de l'assemblée générale adoptée reste valide tant qu'elle n'a pas été définitivement annulée par le juge après un recours en nullité d'un copropriétaire défaillant ou opposant dans les deux mois de la notification du procès-verbal d'assemblée générale (art. 42 loi 1965). Passé ce délai, la résolution ne pourra plus être remise en cause. Si la résolution a été votée par l'assemblée générale à la bonne majorité exigée par la loi de 1965, l'erreur constatée dans le procès-verbal n'a pas d'incidence⁴. Il en sera de même si la majorité indiquée est erronée sur la convocation.

D'ailleurs, l'article 9 du décret de 1967, listant les mentions obligatoires sur la convocation, n'y inclut pas la majorité de vote requise pour chaque résolution. L'inscription de la majorité de vote pour chaque résolution sur l'ordre du jour relève de la pratique des syndicats pour l'information des copropriétaires mais n'est en aucun cas obligatoire. On peut retenir à cette faveur, un argumentaire développé par le ministère de la Justice en 2000 : « *Si la mention, portée quelquefois sur l'ordre du jour, de la majorité requise pour chaque résolution devenait obligatoire, se poserait*

Céline Capayrou, juriste UNPI
31-09

1- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété
2- Loi 92-653 du 13 juillet 1992, article 1^{er}
3- Loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000
4- Cass. civ. 3, 5 juillet 2011, n° 10-20.743

la question des sanctions en cas d'absence de mention ou de mention d'une majorité erronée, créant ainsi une nouvelle source de contentieux pour les copropriétaires procéduriers au détriment de l'intérêt général »⁵.

Enfin, le règlement de copropriété ne peut pas prévoir de majorités supérieures à la loi. L'article 43 de la loi de 1965 précise que les articles 24, 25, 26 sont d'ordre public. Les mentions contraires sont réputées non écrites. Néanmoins, une clause réputée non écrite doit être appliquée tant qu'elle n'a pas été invalidée par le juge selon une jurisprudence constante de la Cour de cassation⁶.

Cela impose que les règlements contenant ce type de clauses soient mis à jour et ne fassent plus que référence à la loi s'agissant des majorités de vote à appliquer (cette mise à jour doit être votée à la majorité simple de l'article 24 pour les rares copropriétés qui auraient encore des règlements ne respectant pas l'ordre public de la loi).

Les différentes majorités

Pour le calcul de chaque majorité, l'important est de connaître la bonne base de calcul.

Majorité simple : la majorité des présents et représentés – Article 24

Il s'agit de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés (pouvoir) ou ayant voté par correspondance. La résolution est adoptée dès lors que les votes POUR sont supérieurs aux votes

5- Réponse ministérielle du 20 avril 2000, JO Sénat, n° 19765.

6- Cass. civ.3, 28 avril 2011, n°10-14.298 - 9 mai 2012, n°11-13.201

7- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 21

CONTRE, les abstentionnistes ne sont pas pris en compte dans la base de calcul. Il faut souligner qu'aucun quorum minimum de copropriétaires présents n'est à respecter pour délibérer valablement.

La base de calcul n'est donc pas la totalité des copropriétaires, elle est limitée. Cela permet de prendre des décisions facilement même face à l'absentéisme comme adopter le budget prévisionnel, approuver les comptes, voter les travaux d'entretien. Ces décisions permettent d'assurer le fonctionnement courant de la copropriété. Cette majorité concerne aussi l'adaptation du règlement de copropriété aux évolutions législatives, l'autorisation donnée au syndic d'agir en justice, les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires, l'organisation et le fonctionnement du conseil syndical...

Majorité absolue : la majorité des voix - Article 25

Il s'agit de la majorité des voix de tous les copropriétaires (présents, représentés, ayant voté par correspondance, abstentionnistes, absents). Tous les copropriétaires sont pris en compte dans la base de calcul. Ici les votes POUR doivent être supérieurs à l'addition des votes CONTRE + absents + abstentionnistes.

Certaines décisions importantes doivent être adoptées à cette majorité comme l'élection du syndic, des membres du conseil syndical, des travaux d'économie d'énergie, des travaux d'amélioration, l'autorisation donnée à un

copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes de l'immeuble... Même si le vote par correspondance a été créé pour pallier l'absentéisme, ce dernier peut avoir une réelle incidence. C'est pourquoi, il existe depuis une vingtaine d'années⁷ un système dit de passerelle vers la majorité simple (voir p.26).

Double majorité : la majorité qualifiée - Article 26

C'est la majorité en nombre de tous les copropriétaires présents, représentés, ayant voté par correspondance ou absents détenant les 2/3 des voix. S'abstenir équivaut à voter contre.

La particularité est ici le double seuil cumulatif des copropriétaires et des millièmes. Cette majorité difficile à recueillir est peu utilisée car elle correspond à des décisions particulières mais ne portant pas atteinte à la destination de l'immeuble. Néanmoins, pour ne pas bloquer un projet important avec des enjeux financiers comme la suppression du poste de concierge et la vente de sa loge qui ne porte pas atteinte à la destination de l'immeuble, la vente de parties communes ne portant pas atteinte à la destination de l'immeuble, la surélévation, le législateur facilite la prise de décision une nouvelle fois par le système de passerelle vers la majorité absolue (voir p. 26).

Unanimité - Article 26

Il s'agit du calcul à la fois le plus simple à faire et le plus difficile à atteindre. Tous les copropriétaires doivent voter POUR afin que la résolution soit adoptée. Un seul absent ou

abstentionniste bloque le projet. Son usage reste exceptionnel car l'unanimité est requise pour les décisions portant atteinte à la destination de l'immeuble. Il ne peut s'agir que d'une volonté générale de changement par exemple de modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble, de modification de la répartition des charges, de suppression d'un équipement collectif ou de la vente de parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

La destination de l'immeuble est une notion difficile à appréhender. Le règlement de copropriété détermine une destination (usage exclusif d'habitation bourgeoise, usage d'habitation et professionnel...). D'autres éléments sont à retenir comme les éléments d'équipement commun (piscine, jardin, places de stationnement invités...) ou une destination déterminée de certaines parties communes.

Le règlement et les éléments complémentaires forment la destination de l'immeuble, au

8- Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019

regard de laquelle les projets doivent être examinés pour déterminer si l'unanimité est nécessaire.

Exemple

Syndicat de 86 copropriétaires dont le nombre total des voix est de 10 000 millièmes.

Lors de l'assemblée générale du 20 mai 2021, organisée exclusivement par vote par correspondance, sont présents et représentés 65 copropriétaires représentant 7234/10000^e, 21 copropriétaires représentant 2766/10000^e n'ont pas retourné leur bulletin de vote et sont donc absents.

Installation de la fibre optique - Majorité simple

S'abstiennent : 1756/10000^e,
 Votent « POUR » : 2826/10000^e
 Votent « CONTRE » : 2652/10000^e
 Les votes « POUR » étant supérieurs aux CONTRE, la décision est adoptée. Cela montre qu'avec seulement 28,26 % des millièmes, la résolution est adoptée.

Couverture du parking extérieur - Majorité absolue

Votent POUR : 3506/10000^e,
 Votent CONTRE : 2280/10000^e
 Abstentions : 1448/10000^e
 Majorité requise [10000 : 2] + 1 = 5001

Les votes POUR ayant recueillis 3506/10000^e, la décision est rejetée.

La passerelle s'applique puisque le projet a recueilli plus du tiers des voix, un second vote à la majorité simple doit avoir lieu (est calculé en l'espèce sur la base des votes par correspondance).

La résolution est adoptée, les votes POUR étant supérieurs aux CONTRE.

Achat d'un lot privatif pour créer une salle commune - Double majorité

46 copropriétaires représentant 4948/10000^e votent POUR
 17 copropriétaires représentant 1854/10000^e votent CONTRE
 21 copropriétaires représentant 2766/10000^e sont absents
 2 copropriétaires représentant 432/10000^e s'abstiennent
 Majorité requise [86 : 2] + 1 = 44 copropriétaires réunissant 6667/10000^e

Les votes POUR ayant recueilli la majorité des copropriétaires en nombre mais ne représentant pas les 2/3 des voix, la décision est rejetée.

Elle fait l'objet d'un second vote à la majorité absolue car le projet a recueilli l'approbation de la moitié des copropriétaires représentant le tiers des voix.

La résolution est rejetée car la majorité requise est de 5001/10000^e, les voix POUR n'ayant recueilli que 4948/10000^e sur les bulletins de vote par correspondance.

Décisions à l'unanimité dans les petites copropriétés hors assemblée générale

L'ordonnance de 2019⁸ a créé la possibilité de prendre des décisions à l'unanimité en dehors de l'assemblée générale annuelle dans les petites copropriétés (articles 41-8 à 41-12 de la loi du 10 juillet 1965). Cela concerne les copropriétés de 5 lots principaux maximum (logements, bureaux, commerces) ou ayant un budget prévisionnel inférieur à 15 000 € sur 3 exercices consécutifs.

L'unanimité s'applique à la prise de décision lors de :

- la consultation écrite : le syndic s'adresse à eux sous la forme d'une simple consultation écrite afin de recueillir leur vote sur des projets de résolution avec adoption à l'unanimité.

Les décisions relatives au budget prévisionnel et à l'approbation des comptes sont exclues de cette procédure de consultation ;

- la réunion de tous les copropriétaires : une réunion simple pourra exprimer une décision de copropriété.

Les passerelles vers un second vote

L'élargissement récent du recours aux passerelles est un moyen pour stimuler la participation aux assemblées générales car elles permettent, sous condition, l'adoption d'une décision parfois importante à une plus faible majorité lors d'un second vote immédiat sur la même résolution. Pour accepter ou s'opposer, il faut participer !

Passerelle majorité absolue/ majorité simple - article 25-1 loi 1965

La passerelle de la majorité absolue vers la majorité simple a été profondément remaniée par l'ordonnance de 2019 précitée.

Lorsque le projet n'a pas atteint la majorité absolue des voix du syndicat mais qu'il a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée se prononce à l'occasion d'un nouveau vote à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés (art.24).

L'article 25-1 précise que désor-

mais cette passerelle est :

- automatique car il n'existe plus la faculté de ne pas l'appliquer (la rédaction du texte est passée de l'assemblée générale « *peut décider* » à « *se prononce* ») ;
- générale à toutes les décisions relevant de la majorité absolue (avant les travaux de transformation, addition, amélioration et l'individualisation des contrats de fourniture d'eau en étaient exclus) ;
- immédiate par un vote à la suite du vote n'ayant pas recueilli une majorité suffisante. L'opportunité de convoquer une assemblée générale dans le délai de 3 mois lorsque le projet n'a pas recueilli le tiers des voix est supprimée.

Passerelle double majorité/ majorité absolue - article 26-1 loi 1965

Elle est en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2020, créée par l'ordonnance de 2019. Lorsque la résolution n'a pas été adoptée à la double majorité, un second vote à la majorité absolue s'applique lorsque le projet a recueilli l'approbation de la moitié des

copropriétaires présents ou représentés représentant le tiers des voix. Cette passerelle est également automatique, sans exclusion et immédiate.

Les majorités de vote dans les copropriétés à deux copropriétaires

Dans les copropriétés dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires, la prise de décision revient nécessairement à un accord unanime des deux copropriétaires. Les désaccords bloquent la prise de décision car même lorsqu'un copropriétaire détient plus de la moitié des voix du syndicat, la règle fixée par l'article 22 de la loi de 1965 limite ses droits de vote à la somme des voix des autres copropriétaires. Cela a un effet très concret en cas d'une copropriété à deux, aucune majorité ne peut se dégager et aucune décision n'est adoptée.

Pour lutter contre cette inertie et assurer la conservation de l'immeuble, l'ordonnance de 2019 modifie les majorités de vote nécessaires en créant des dérogations à la règle de réduction des voix (article 41-16 loi de 1965) et une prise de décision unilatérale :

- chaque copropriétaire, quel que soit le nombre de ses voix, peut prendre des décisions portant sur la conservation de l'immeuble même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence ;
- le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix peut prendre les décisions relevant de la majorité de l'article 24 et désigner le syndic ;
- le copropriétaire détenant plus des 2/3 des voix peut prendre les décisions relevant de la majorité de l'article 25.

Vote par correspondance et passerelle

Le vote par correspondance est apparu lors des assemblées générales en 2020 et particulièrement utilisé en raison de la crise sanitaire empêchant de tenir les réunions en présentiel. Comment y appliquer les passerelles ?

Beaucoup de copropriétaires ont eu des difficultés à appréhender la combinaison de ces deux dispositifs. La solution est la suivante : dès lors que le copropriétaire vote POUR ou CONTRE lors du premier vote, ce même vote est repris lors du second vote par le jeu de la passerelle. Le copropriétaire ne peut pas changer d'avis puisqu'il ne vote qu'une seule fois contrairement aux personnes qui votent par visioconférence ou en présentiel dès lors que cela est possible. Si on y trouvait un avantage, cela serait que le copropriétaire n'est pas influencé par le vote des autres membres du syndicat. L'inconvénient est l'absence de discussion, d'information complémentaire.

QUIZ - A quelle majorité se vote ?

<p>1 – Un copropriétaire veut planter un arbre dans le jardin dont il a la jouissance exclusive</p> <p><input type="checkbox"/> Majorité simple</p> <p><input type="checkbox"/> Majorité absolue</p>	<p>7- Une copropriétaire demande la création d’une ouverture entre deux lots privatifs contigus lui appartenant</p> <p><input type="checkbox"/> Majorité absolue</p> <p><input type="checkbox"/> Double majorité</p>
<p>2 – Des copropriétaires veulent faire construire un garage à vélo sur une partie de terrain de la copropriété non utilisé</p> <p><input type="checkbox"/> Majorité absolue</p> <p><input type="checkbox"/> Double majorité</p>	<p>8- Un copropriétaire demande la surélévation de l’immeuble pour créer des lots privatifs</p> <p><input type="checkbox"/> Double majorité</p> <p><input type="checkbox"/> Unanimité</p>
<p>3- Des copropriétaires demandent l’installation de la fibre optique pour un meilleur débit internet</p> <p><input type="checkbox"/> Majorité simple</p> <p><input type="checkbox"/> Majorité absolue</p>	<p>9- Le conseil syndical propose des travaux d’économie d’énergie d’isolation des combles et des caves</p> <p><input type="checkbox"/> Majorité simple</p> <p><input type="checkbox"/> Majorité absolue</p>
<p>4- Des copropriétaires proposent d’augmenter le montant annuel du fonds de travaux</p> <p><input type="checkbox"/> Majorité simple</p> <p><input type="checkbox"/> Majorité absolue</p>	<p>10- L’étanchéité de plusieurs terrasses à usage privatif a besoin d’être refaite</p> <p><input type="checkbox"/> Majorité simple</p> <p><input type="checkbox"/> Majorité absolue</p>
<p>5- Une copropriétaire demande la création d’un jardin partagé en remplacement des espaces verts</p> <p><input type="checkbox"/> Majorité absolue</p> <p><input type="checkbox"/> Double majorité</p>	<p>11- La majorité des copropriétaires veut acquérir un terrain voisin pour créer un espace vert commun</p> <p><input type="checkbox"/> Double majorité</p> <p><input type="checkbox"/> Unanimité</p>
<p>6- Un couple de copropriétaires veut acheter des combles communs pour agrandir son appartement</p> <p><input type="checkbox"/> Double majorité</p> <p><input type="checkbox"/> Unanimité</p>	<p>12- Le syndic doit faire voter la reconstruction ou la remise en état de l’immeuble après un incendie</p> <p><input type="checkbox"/> Majorité simple</p> <p><input type="checkbox"/> Majorité absolue</p>

Les réponses

- 1-Majorité absolue** Il s'agit de travaux sur des parties communes affectant l'aspect extérieur de l'immeuble (art. 25b)).
- 2-Majorité absolue** Il s'agit de travaux d'amélioration par la création de locaux à usage commun (art. 25n)). Si l'espace avait eu une destination, ils relèveraient de la double majorité ou de l'unanimité en raison de l'atteinte portée à cette destination.
- 3-Majorité simple** L'article 24-2 est dédié à l'installation de la fibre optique.
- 4-Majorité absolue** Le vote d'un montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux supérieur pourra bénéficier de la passerelle s'il a recueilli le tiers des voix des copropriétaires.
- 5-Majorité absolue ou double majorité** Il s'agit de travaux sur parties communes se votant à la majorité absolue ou à la double majorité si ces espaces verts ont une destination particulière précisée dans le règlement de copropriété à laquelle les travaux portent atteinte.
- 6-Double majorité ou unanimité** Le syndicat des copropriétaires peut décider d'aliéner des parties communes à la double majorité ; cependant, si la conservation de ces parties communes est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, la décision doit être votée à l'unanimité. Les modifications du règlement de copropriété et la répartition des charges devront être votées à la même majorité.
- 7-Majorité absolue** Il s'agit de travaux privatifs sur des parties communes s'il s'agit d'un mur commun. Ils doivent être conformes à la destination de l'immeuble.
- 8-Double majorité** La surélévation de l'immeuble pour créer des lots privatifs est détaillée à l'article 35, qu'il s'agisse de travaux à l'initiative du syndicat des copropriétaires ou de la vente par celui-ci du droit de surélever.
- 9-Majorité absolue** Tous les travaux d'économie d'énergie se votent à la majorité absolue (art. 25f)).
- 10-Majorité simple** Il s'agit de travaux d'entretien sur parties communes à usage exclusif. Le règlement de copropriété peut prévoir qu'il s'agit de charges générales ou spéciales.
- 11-Double majorité** Les actes d'acquisition immobilière par le syndicat des copropriétaires sont envisagés à l'article 26a).
- 12-Majorité absolue** L'article 38 de la loi de 1965 le prévoit expressément. Cet article n'étant pas d'ordre public, le règlement pourrait prévoir une majorité différente.

TEOM : CES COLLECTIVITÉS QUI PRÉLÈVENT UN TAUX BIEN SUPÉRIEUR AU COÛT DU SERVICE...



© Oha

Le Code général des impôts autorise les communes et intercommunalités assurant la collecte des déchets à instituer une taxe d'enlèvement des ordures ménagères « destinée à pourvoir aux dépenses du service » (article 1520 du Code général des impôts). Cependant, l'objet précis de la TEOM est perdu de vue par certaines collectivités, qui s'en servent pour dégager un excédent. Des contribuables et associations de contribuables semblent avoir trouvé dans le juge administratif un allié pour mettre fin aux abus.

Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

La jurisprudence « Auchan »

Depuis la célèbre décision « Auchan » de 2014, le Conseil d'État accepte de contrôler que les recettes de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) ne soient pas manifestement disproportionnées par rapport au coût du service, et donc que le taux de TEOM d'une commune ou d'une intercommunalité ne soit pas trop élevé. Rappelant les dispositions pertinentes du Code général des impôts, le Conseil d'État a indiqué que « la taxe d'enlèvement des ordures ménagères n'a pas le caractère d'un prélèvement opéré sur les contribuables en vue de pourvoir à l'ensemble des dépenses budgétaires mais a exclusivement pour objet de couvrir les dépenses exposées par la commune pour assurer l'enlèvement et le traitement des ordures ménagères et non couvertes par des recettes non fiscales ; (...) il en résulte que le produit de cette taxe et, par voie de conséquence, son taux, ne doivent pas être manifestement disproportionnés par rapport au montant de ces dépenses, tel qu'il peut être estimé à la date du vote de la délibération fixant ce taux » (Conseil d'État, 8^{ème} et 3^{ème} sous-sections réunies, 31 mars 2014, n°368111). En l'espèce, et comme le relève l'administration fiscale dans le Bulletin officiel des impôts, « les recettes de TEOM dépassaient de 15 % le coût du service non couvert par les recettes non fiscales » (BOI-IF-AUT-90-30-10, n°23). La

société Auchan a donc définitivement été déchargée de sa cotisation de TEOM.

Depuis la décision Auchan, des taux de TEOM sont régulièrement invalidés par le juge administratif, au point que l'article 23 de la loi de finances pour 2019 a prévu expressément que, à l'avenir, les décharges de TEOM prononcées à la suite du constat d'une disproportion manifeste entre les recettes et les dépenses ne seront plus à la charge de l'État mais à celle de la commune ou de l'intercommunalité concernée.

A l'inverse, de « légers » écarts sont admis, comme des excédents de recettes de 10 % et 4,3 % (CE, 8^{ème} et 3^{ème} chambres réunies, 25 juin 2018, n°414056) ou de 6,2 % (Conseil d'État, 8^{ème} et 3^{ème} chambres réunies, 20 septembre 2019, n°419661).

L'administration fiscale conclut quant à elle que « seule est admise une disproportion limitée, lorsque l'excès de produit prévisionnel de TEOM sur le coût prévisionnel net du service n'est pas flagrant et est en tout état de cause sensiblement inférieur à 15 % » (BOI-IF-AUT-90-30-10, n°27)

Annulation systématique des taux de TEOM votés par la Métropole de Lyon

Etablir le caractère manifestement disproportionné du taux de la TEOM oblige à effectuer des calculs relativement poussés. La définition

des dépenses à prendre en compte a d'ailleurs été précisée par le juge administratif, avant de l'être directement par le Code général des impôts (voir la version de l'article 1520 du CGI applicable depuis 2019). Le particulier désireux de s'engager dans la bataille aura tôt fait de s'adjoindre les services d'un avocat. En pratique, compte tenu notamment du coût d'une procédure par rapport au gain espéré, les contestations en la matière émanent le plus souvent de grandes enseignes ou d'associations de contribuables.

Parmi ces dernières, l'association « Contribuables Actifs du Lyonnais » (CANOL) a notamment obtenu l'annulation de quasiment tous les taux de TEOM votés depuis 2011 par Grand-Lyon, devenu la Métropole de Lyon en 2015. C'est un véritable succès pour l'association, qui a inspiré d'autres actions. Dans les pas de la CANOL, l'association des contribuables de Saône-et-Loire a ainsi engagé un recours contre le taux de TEOM 2018 de la communauté d'agglomération Chalon-Val-de-Bourgogne et obtenu l'annulation de ce taux, le produit de la TEOM excédant « *de plus de 32,5 % le montant des charges qu'elle a pour objet de couvrir* » (CAA de LYON, 4^{ème} chambre, 2 juillet 2020, n°19LY02624) !

Vers un remboursement des contribuables lyonnais ?

Jusqu'ici les conséquences pratiques de ces annulations restent faibles. D'une part, jusqu'en 2017, tout en constatant l'illégalité des taux de Grand-Lyon, les juges

lyonnais décidaient de leur substituer le dernier taux valide de l'intercommunalité, soit celui de 2010. D'autre part, l'illégalité prononcée à la demande de la CANOL ne dispensait pas chaque contribuable souhaitant obtenir le remboursement de sa TEOM de mener une action individuelle, au besoin en justice.

Ce n'est qu'après l'instauration – par la loi du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI^e siècle – d'une action en reconnaissance de droits en matière administrative, que la CANOL a pu initier un recours collectif concernant les taux de TEOM de 2016, 2017 et 2018. Cette nouvelle action, très intéressante, « *permet à une association régulièrement déclarée (...) de déposer une requête tendant à la reconnaissance de droits individuels résultant de l'application de la loi ou du règlement en faveur d'un groupe indéterminé de personnes ayant le même intérêt, à la condition que (...) [son] objet statutaire comporte la défense dudit intérêt. Elle peut tendre au bénéfice d'une somme d'argent légalement due ou à la décharge d'une somme d'argent illégalement réclamée* » (article L.77-12-1 du Code de justice administrative). Si le juge fait droit à l'action en reconnaissance de droits, « *toute personne qui remplit ces conditions de droit et de fait* » identifiées par le juge « *peut (...) se prévaloir, devant toute autorité administrative ou juridictionnelle, des droits reconnus par la décision ainsi passée en force de chose jugée* » (article L.77-12-3). Surtout, le recours collectif interrompt la prescription « *à l'égard de chacune des personnes susceptibles de se prévaloir des droits*

dont la reconnaissance est demandée » (article L.77-12-2).

Le 26 octobre 2020, la CANOL a ainsi obtenu deux très beaux jugements du Tribunal administratif de Lyon. Appliquant une jurisprudence maintenant établie (voir notamment CE, 8^{ème} et 3^{ème} chambres, 1^{er} juillet 2019, n° 427067, Sté Auchan), le Tribunal a refusé de substituer aux taux annulés de 2016 à 2018 le dernier taux valide de TEOM (celui de 2010), le juge ne pouvant remplacer un taux illégal que par le taux de l'année N-1. Il a par ailleurs rejeté l'idée d'un enrichissement sans cause des contribuables concernés. En effet, « *même si la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, qui n'est pas une redevance, a été instituée pour assurer le financement du service, elle est due par les propriétaires, indépendamment de leur utilisation de celui-ci* ». En conséquence, le Tribunal a reconnu aux contribuables de la Métropole de Lyon le droit de bénéficier, sur leur demande, de la décharge du montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères mise à leur charge au titre des années 2016, 2017, 2018 (TA de LYON, 26 octobre 2020, n°1904685 et n°s1803391-1803392, voir communiqué sur le portail du Tribunal administratif de Lyon). Il s'agit d'une grande première.

Les contribuables de la métropole devront néanmoins patienter encore : l'appel étant suspensif dans ce domaine (article L.77-12-4 du CJA), il faut attendre que la Cour d'appel de Lyon se prononce (probablement en 2022) sur l'appel formé par la Direction générale des Finances publiques.



Interview de Robert CAMBET, président de la CANOL

L'association « Contribuables Actifs du Lyonnais », fondée en 1999, se définit elle-même comme « la plus grosse association régionale de contribuables en France ». Quelles sont les principales actions menées par la CANOL ?

Ce sont toutes des actions au bénéfice d'une saine gestion de l'argent public :

1. Le non-respect en 2001 par le département du Rhône, la ville de Lyon et le Grand Lyon de la loi sur l'ARTT (NDLR : *Aménagement de la réduction du temps de travail*) : au lieu de 1 600 heures par an, le temps de travail variait entre 1540 et 1562 heures avec l'embauche de plus de 200 agents. Le département a corrigé son accord pour respecter la loi. Le Grand Lyon ne l'a respecté qu'en 2017 et la ville de Lyon ne la respecte toujours pas.
2. Nombreuses subventions aux pays du tiers-monde sans intérêt local (département, Région, ville de Lyon). Plusieurs subventions annulées.
3. Achat de places de match de l'O.L. par le département du Rhône pour 800 000 € chaque année. Après plusieurs condamnations ces achats ont cessé.
4. Dénonciations de la construction du Musée des Confluences par le Département du Rhône qui a coûté 328 millions d'euros au lieu de 60 initialement prévus.
5. Dénonciation des emprunts toxiques du Département du Rhône qui ont coûté 400 millions d'euros.
6. Annulation des taux de TEOM du Grand Lyon qui génèrent chaque année des excédents de plusieurs dizaines de millions d'euros (435 M€ depuis 2008 !). Baisse des taux de 2019 de 18% encore excessifs. Vote d'un taux unique qui réduit la TEOM pour Lyon et Villeurbanne. Action en reconnaissance de droits demandant le remboursement des sommes versées en 2016, 2017 et 2018 (387 M€) validée par le tribunal administratif.

Concernant votre action en reconnaissance de droits à remboursement de la TEOM 2016, 2017 et 2018, êtes-vous confiant dans l'issue de la procédure d'appel en cours ?

Le ministère des Finances a fait appel de cette décision et n'a pas présenté à nos yeux de nouveaux arguments susceptibles de faire modifier le jugement par la Cour d'appel.

A la suite de vos recours concernant les taux de TEOM de la Métropole, celle-ci vous paraît-elle animée d'une volonté de se conformer à la loi ?

Non, la Métropole de Lyon, bien qu'ayant créé un budget annexe pour gérer les déchets, y impute chaque année des dépenses illégales de structure et surestime le budget primitif sans tenir compte des résultats des années passées.

Le bras de fer engagée entre la CANOL et la Métropole de Lyon a-t-il débouché, au final, sur une forme de collaboration ?

Non. Nous avons des réunions pour discuter des comptes, mais pas du budget de la TEOM. Celui-ci n'est discuté que par l'intermédiaire du tribunal administratif.

LE DÉPÔT DE GARANTIE

DANS LE BAIL COMMERCIAL

Pour garantir l'exécution de ses obligations locatives par le locataire, le bailleur a le choix entre plusieurs procédés : le plus répandu d'entre eux est le dépôt de garantie, qui est constitué par une somme d'argent remise à l'entrée dans les lieux par le locataire. Le dépôt de garantie n'est cependant pas la seule manière de garantir au bailleur la bonne exécution de ses obligations par le preneur : le bailleur pourrait également exiger une caution solidaire ou une garantie bancaire à première demande à cette fin.

Toutefois, la pratique du dépôt de garantie est souvent la plus utilisée. Le sort du dépôt de garantie évolue en même temps que le bail, au fil du temps, des réévaluations et des aléas qui peuvent l'affecter.

M^e **Stéphanie Macé**, avocat et consultant UNPI 31-09



La fixation initiale du dépôt de garantie

Il conviendra naturellement d'être prudent dans la rédaction de la clause relative au dépôt de garantie, pour en permettre la pleine efficacité.

Ainsi, comme toute stipulation contractuelle, elle devra être précise et les parties ont une grande liberté rédactionnelle car seules les dispositions de l'article L 145-40 du Code de commerce réglementent le dépôt de garantie.

Cet article dispose : « *Les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire, au taux pratiqué par la Banque de France*

pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes ». Ces dispositions sont d'ordre public, il n'est donc pas possible d'y déroger conventionnellement et toute clause contraire serait alors réputée non écrite.

L'intérêt des bailleurs est de prévoir un dépôt de garantie le plus élevé possible pour éviter d'avoir à souffrir d'une éventuelle insolvabilité du locataire en fin de bail, si le local n'est pas restitué en bon état ou qu'il existe un arriéré de loyer et charges, afin que les sommes restant dues pas le locataire puissent être largement couvertes par ce dépôt.

Cependant, au vu de l'article précité, le dépôt de garantie ne pourra pas excéder un mois si le loyer est payable mensuellement d'avance ou un trimestre s'il est payable par trimestre.

En revanche, si le loyer est payable à terme échu, le dépôt de garantie pourra être de deux mois de loyer s'il est payable mensuellement ou de deux trimestres s'il est payable trimestriellement.

Les conditions dans lesquelles le dépôt de garantie produit intérêt au profit du preneur sont donc strictement établies par l'article précité et sont plutôt défavorables au bailleur, puisque le taux visé par l'article L 145-40 du Code de commerce n'est pas le taux d'intérêt légal mais le « *taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titre* ». Les modalités de calcul de ce taux font l'objet d'une décision du Gouverneur de la Banque de France du 8 juillet 2015, soit actuellement un taux de 2,25 %, alors que l'intérêt légal actuel est, à titre de comparaison, de 0,76 %.

Le dépôt de garantie n'est en principe pas soumis à la T.V.A.



© P.L.T.H

	Loyer payable par mois	Loyer payable par trimestre
Loyer payable d'avance	1 mois	1 trimestre
Loyer payable à terme échu	2 mois	2 trimestres

L'évolution du dépôt de garantie en cours de bail

Le dépôt de garantie doit correspondre pendant toute la durée du bail au nombre de

termes de loyers prévus dans la clause initiale. Ainsi, en cas de révision du loyer notamment triennale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38, le locataire devra actualiser le dépôt de garantie lors de chaque augmentation de loyer. Ce n'est cependant pas une obligation et, bien souvent, le dépôt de garantie conservé par le bailleur reste pendant toute la durée du bail équivalent au montant versé par le locataire lors de l'entrée dans les lieux.

Si la révision conduit à une diminution du loyer, ce sera au bailleur, sauf à s'exposer aux dispositions de l'article L145-40 précité, de restituer au preneur la part qu'il détient excédant le nombre de termes conventionnellement prévus.

Le sort du dépôt de garantie en cas de vente du bien

Le remboursement du dépôt de garantie est une dette personnelle du bailleur à l'égard

du preneur. Ainsi, en cas de vente de l'immeuble, c'est le vendeur, bailleur initial, qui reste tenu du remboursement du dépôt de garantie. La situation peut donc s'avérer complexe pour un locataire dont le local aurait connu plusieurs ventes successives, surtout si le bailleur originaire a disparu. L'acte de vente peut prévoir le transfert entre vendeur et acquéreur du dépôt de garantie, mais l'acte de vente n'est cependant pas opposable au locataire.

Il est donc prudent de prévoir dans le bail initial que le preneur consent au transfert du dépôt de garantie à l'acquéreur de l'immeuble.

Le sort du dépôt de garantie en cas de cession du fonds exploité dans les lieux loués

En cas de cession du droit au bail ou du fonds de commerce, le dépôt de garantie peut :

- soit être conservé par le bailleur et remboursé au vendeur du fonds par l'acquéreur, qui sera peut-être redevable d'un complément d'actualisation au bailleur en cas d'augmentation du loyer ;
- soit être remboursé par le bailleur au vendeur après déduction des sommes dont ce dernier lui resterait éventuellement débiteur et, dans ce cas, l'acquéreur devra reconstituer le dépôt de garantie entre les mains du bailleur.

La convention des parties, qu'il s'agisse du bail initial ou de l'acte de cession du fonds qui est porté à la connaissance du bailleur, devra donc être précise sur ce point. Si le bail prévoit les modalités de conservation et de restitution du dépôt de garantie en cas de cession du fonds de commerce, cela évitera bien évidemment un aléa au bailleur.

Le sort du dépôt de garantie en fin de bail

Le dépôt de garantie a donc vocation à être conservé par le bailleur pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs sans produire intérêt au profit du preneur, auquel il ne sera restitué totalement ou partiellement en fin de bail, qu'à condition qu'il soit à jour de ses obligations locatives, que cette somme a donc vocation à garantir.

Un décompte de sortie doit donc être établi par le bailleur au titre des loyers éventuellement impayés, des charges et des travaux de remise en état qui seraient rendus nécessaires après comparaison des états des lieux d'entrée et de sortie : en effet, si un état des lieux a été effectué à la prise de possession (comme cela est désormais obligatoire), le locataire doit restituer les lieux tels qu'il les a

reçus. En revanche, dans le cas où aucun état des lieux d'entrée n'a été établi, ce qui peut être le cas dans des baux très anciens, le locataire est tenu de restituer les lieux en bon état d'entretien et de réparations locatives.

Ainsi, tout manquement du locataire à ses obligations, quelle qu'en soit l'étendue, est garanti par les sommes que détient le bailleur au titre du dépôt de garantie, à concurrence de son montant, sans préjudice d'une éventuelle action en justice si le montant des sommes dues par le preneur en fin de bail excède le montant du dépôt de garantie. Quoi qu'il en soit, le preneur ne peut, de lui-même, compenser le dernier terme de loyer avec le dépôt de garantie.

Le sort du dépôt de garantie lorsque le locataire fait l'objet d'une procédure collective

Les dispositions spécifiques au droit des procédures collectives érigent en principe absolu l'interdiction de payer les dettes antérieures à la date du jugement d'ouverture de la procédure collective. Les loyers impayés avant l'ouverture de la procédure sont donc soumis à déclaration au passif et sont réglés collectivement. Seuls les loyers postérieurs à l'ouverture

de la procédure bénéficient d'un traitement privilégié.

Cependant, il est admis par la jurisprudence, en application des dispositions de l'article L 622-7, I du Code de commerce, que la créance de loyer du bailleur antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective et la créance de restitution du dépôt de garantie du preneur étant connexes, elles se compensent de plein droit à concurrence de la plus faible, en dépit du principe d'interdiction de paiement des créances antérieures au jugement d'ouverture de la procédure collective. Prenons l'exemple d'un dépôt de garantie qui représente deux mois de loyer : celui-ci pourra alors être conservé par le bailleur en cas de non-paiement de deux mois de loyer antérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective.

Qu'en est-il de la prescription applicable ?

Dans la mesure où le dépôt de garantie ne relève pas à proprement parler du statut des baux commerciaux, c'est la prescription de droit commun (cinq ans) et non la prescription biennale qui est applicable à sa restitution.

Ce qu'il faut retenir

S'agissant d'une garantie dont les contours ne sont pas précisés par les dispositions d'ordre public du statut des baux commerciaux, à l'exception des dispositions de l'article 145-40 du Code de commerce, la rédaction de la clause afférente au dépôt de garantie dans un bail commercial devra, comme toutes les autres d'ailleurs, faire l'objet d'un soin particulier et être adaptée, sur mesure, au cas par cas afin d'en permettre l'efficacité.

LOCATAIRE FAUTEUR DE TROUBLES, AGRESSIF OU MENACANT : QUE FAIRE ?



© rdggraphie

Nombre de bailleurs se trouvent désemparés face à un locataire qui adopte un comportement agressif, injurieux ou menaçant, tant vis-à-vis des autres occupants de l'immeuble ou du voisinage que vis-à-vis du bailleur lui-même. Quelles mesures prendre ? Quel juge saisir ? Quels risques en cas d'inaction du bailleur ?

M^e Frédérique Polle, avocat à Agen

Rappelons tout d'abord les principes, issus tant du Code civil que de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, régissant le contrat de bail d'habitation.

Aux termes de l'article 1728-1° du Code civil, le preneur est tenu d'user de la chose louée raisonnablement. Il s'agit de l'obligation de jouissance « *en bon père de famille* », selon la formule consacrée.

L'article 1729 dispose que si le preneur n'use pas de la chose louée raisonnablement, le bailleur, suivant les circonstances, peut faire résilier le bail.

En vertu de l'article 1741 du Code civil, le contrat de louage se résout par le défaut du preneur de remplir ses engagements.

L'article 7 b) de la loi du 6 juillet 1989 reprend ces principes du Code civil, en leur donnant un caractère d'ordre public.

En vertu de cet article 7 b), le locataire est obligé d'user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location. A cet égard, le locataire est responsable de ses propres agissements mais également de ceux des occupants de son chef.

De même, sont concernés les agissements à l'intérieur du logement mais également dans les parties communes, ainsi qu'aux abords des lieux loués (jardin, parking, rue...), dès lors qu'ils troublent la jouissance paisible des autres locataires.

Ainsi, le locataire ne doit pas adopter un comportement susceptible de causer un trouble ou une gêne excessive aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage.

Les manquements à l'usage paisible sont qualifiés de troubles de jouissance et, selon les articles rappelés ci-dessus, peuvent donner lieu à résiliation judiciaire du bail.

Constituent notamment des troubles de jouissance, les nuisances sonores ou olfactives, des voies de fait, des violences, menaces, injures ou dégradations.

Une mise en demeure nécessaire

L'article 6-1 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que « *après mise en demeure dûment motivée, les propriétaires des locaux à usage d'habitation doivent, sauf motif légitime, utiliser les droits dont ils disposent en propre afin de faire cesser les troubles de voisinage causés à des tiers par les personnes qui occupent ces locaux.* »

Les droits que possède en propre un propriétaire, sont ceux issus du contrat et consistant notamment à poursuivre la résiliation du bail pour manquement à l'obligation contractuelle de jouissance paisible.

Avant toute action, le bailleur doit par conséquent adresser une mise en demeure au locataire d'avoir à cesser les



troubles de jouissance, à peine de résiliation judiciaire du bail.

Le texte imposant de motiver la mise en demeure, le bailleur prendra un soin particulier à la rédaction, afin de caractériser les troubles dénoncés, d'où l'importance de la constitution du dossier du bailleur.

La constitution du dossier

La demande en résiliation judiciaire du bail peut être intentée à tout moment au cours du bail.

Il appartient au bailleur de rapporter la preuve des troubles de jouissance avant d'engager une procédure aux fins de résiliation judiciaire du bail. Constituent à ce titre des preuves recevables, les courriers

adressés au bailleur par les autres locataires se plaignant des agissements du locataire fauteur de troubles et lui demandant d'agir.

Il arrive que le bailleur, propriétaire de plusieurs logements dans l'immeuble, se voit notifier un congé d'un autre locataire, motivé par les troubles de voisinage subis. Cet élément doit être versé au dossier, car il témoigne également du préjudice subi par le bailleur, confronté au départ de ses autres locataires et aux difficultés prévisibles de relocation.

De même, sont recevables, les attestations de témoignages, conformes aux prescriptions de l'article 202 du Code de procédure civile, établies par les autres occupants de l'immeuble ou les voisins et décrivant de manière circonstanciée les troubles causés.

Le bailleur doit également inviter les autres locataires à déposer des mains courantes, voire des plaintes lorsque les agissements du locataire indélicat sont délictuels.

Il en est ainsi des menaces de mort réitérées, des injures et bien sûr, des violences et dégradations.

Pour autant, l'absence de poursuites pénales face à des agissements dont se plaignent les autres locataires de l'immeuble ne veut pas dire qu'il n'existe aucune violation à la jouissance paisible des locaux loués ; la jurisprudence n'exige pas une procédure pénale pour faire droit à une demande de résiliation du bail pour manquements à l'obligation de jouissance paisible.

Ainsi, l'argument du locataire fautif opposant le fait qu'aucune plainte n'aurait été déposée contre lui n'est pas recevable. Très souvent d'ailleurs les autres occupants n'osent pas déposer plainte de peur de représailles.

L'intervention du syndic de copropriété

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, le syndic peut être saisi par les autres copropriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs, dénonçant les troubles causés par un locataire du chef d'un autre copropriétaire bailleur.

Une mise en demeure pourra être adressée au copropriétaire bailleur, lui demandant de faire cesser les troubles de jouissance, au besoin en poursuivant la résiliation du bail. Cette question peut d'ailleurs être mise à l'ordre du jour d'une assemblée générale, laquelle peut aller jusqu'à décider d'engager des poursuites contre le copropriétaire bailleur en cas d'inaction de sa part.

1- CA Bordeaux 21 juin 2021, 1^{ère} ch. civ., n°19/04290 – CA Aix-en-Provence, 20 mai 2021, 1^{ère} et 7^{ème} ch. réunies, n° 20/09485 – CA Bordeaux, 22 octobre 2020, 1^{ère} ch. civ., n° 20/00075 – CA Bordeaux, 23 juin 2020, 1^{ère} ch. civ., n° 19/06223
2- Cass., 3^{ème} civ., 10 février 2015, n°13-27287
3- Cass., 3^{ème} civ., 14 octobre 2009, n°08-16955

Le bailleur devra alors justifier auprès du syndicat des copropriétaires qu'il a fait diligence.

Il sera utile de verser le courrier de mise en demeure du syndic au dossier que présentera le bailleur devant le tribunal, pour justifier de la réalité des troubles de jouissance.

L'appréciation souveraine du juge du fond sur la gravité des troubles

Dès que le bailleur est en possession de suffisamment d'éléments établissant la preuve de troubles de jouissance, il peut saisir le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, d'une demande en résiliation judiciaire du bail pour manquements à l'obligation de jouissance paisible.

Il est constant que le juge du fond apprécie souverainement si les fautes reprochées au locataire sont suffisamment graves pour justifier la résiliation judiciaire du bail.

La jurisprudence comporte de nombreuses illustrations de troubles de jouissance ayant motivé une résiliation judiciaire du bail :

- violences, menaces envers les voisins et un employé de la copropriété,
- cris, hurlements, nuisances sonores diurnes, tapage nocturne,
- agressions verbales ou physiques, insultes,
- dégradations des parties communes, etc.

Néanmoins, sous couvert de cette appréciation souveraine échappant à la censure de la Cour de cassation, le juge peut refuser de prononcer la résiliation s'il considère que

les faits dénoncés sont certes graves mais isolés ou n'ont pas perduré².

De même, la Cour de cassation a jugé que la résiliation du bail n'était pas justifiée dans le cadre de faits commis par le fils des locataires, dès lors qu'ils ont été commis dans le hall d'un immeuble appartenant au même ensemble immobilier, et non dans l'immeuble lui-même, et ce malgré la gravité desdits faits ayant conduit à la condamnation de ce fils à une peine correctionnelle³.

En cela, il n'y a pas de résiliation « automatique ».

Enfin, il sera rappelé que le prononcé de la résiliation judiciaire ne prend effet que du jour de la décision.

Le cas particulier du bailleur, seule victime des agissements du locataire

Les développements qui précèdent s'inscrivent dans le cadre de relations entre locataires d'un même immeuble ou voisins dudit immeuble.

Mais dans certains cas, le bailleur peut être la première victime des agissements du locataire, par exemple en cas de bail portant sur une maison d'habitation.

Sur le fondement de l'obligation de jouissance paisible incombant au locataire, il est constant que le preneur à bail doit la même occupation paisible des lieux loués au propriétaire bailleur que celle envers les tiers (autres locataires ou voisins).

Il s'ensuit que le comportement inapproprié du locataire vis-à-vis du bailleur peut également justifier la résiliation judiciaire

du bail, dès lors que ses agissements dépassent l'occupation raisonnable des lieux loués édictée par l'article 1728 du Code civil.

La question se posera alors de la preuve.

Il est donc conseillé de conserver tous les courriers injurieux ou menaces reçues par tous moyens (SMS, mails).

De même, si des témoins ont assisté aux agissements du locataire vis-à-vis du bailleur, ce dernier devra recueillir des attestations de témoignage.

Dès lors que le bailleur subit des menaces, injures ou des violences, il doit déposer plainte.

Là encore, quand bien même il n'y aurait pas de poursuites pénales, le motif est suffisamment grave pour engager une procédure de résiliation judiciaire du bail.

La Cour d'appel d'Agen a ainsi jugé que la résiliation judiciaire du bail était justifiée par le comportement des locataires, lesquels se sont livrés à un véritable harcèlement épistolaire de leurs bailleurs, leur adressant « *plus d'une trentaine de lettres difficilement lisibles, contenant des réclamations désinvoltes sur des contestations diverses, des interpellations querelleuses et choquantes, des prises à partie personnelles, des insinuations sur le couple et des digressions professionnelles avec des considérations scatologiques, illustrés d'images d'âne, du christ, du procès de la reine, d'anciens uniformes et matériels de l'armée française (...)* qui constituent autant d'harcèlements à destination surtout de la propriétaire bailleuse principalement visée. »

La Cour a estimé que la forme et le fond des agissements épistolaires des locataires dépassaient à l'évidence

4- CA Agen, 29 juin 2020, 1^{ère} ch. civ., n°18/00086

5- CA Paris, 20 septembre 2018, pôle 4, ch. 3, n°16/13578

l'occupation raisonnable des lieux loués au sens de l'article 1728 du Code civil, et ne permettraient pas un déroulement normal du contrat à exécution successive qu'est le bail d'habitation.

La Cour, outre la résiliation judiciaire du bail, a d'ailleurs fait droit à la demande de dommages et intérêts formée par les bailleurs sur le fondement de la responsabilité délictuelle de l'article 1240 du Code civil, en réparation de leur préjudice moral⁴.

Qu'en est-il de l'expulsion une fois la résiliation judiciaire obtenue ?

La résiliation du bail sera effective à la date du jugement la prononçant.

Le jugement ordonnera l'expulsion du locataire et il s'agira pour le bailleur de transmettre le jugement à l'huissier de justice, lequel signifiera le dit jugement et délivrera dans le même temps un commandement d'avoir à quitter les lieux.

En vertu de l'article L412-1 du Code des procédures civiles

d'exécution, l'expulsion ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement d'avoir à quitter les lieux.

Ce texte prévoit cependant une exception, tenant à la possibilité pour le juge qui prononce la résiliation du bail et ordonne l'expulsion du locataire, de réduire ou supprimer ce délai de deux mois lorsque les manquements du locataire sont particulièrement graves et justifient qu'il ne se maintienne pas plus longtemps dans les lieux.

Ainsi a pu le décider la Cour d'appel de Paris dans un arrêt du 20 septembre 2018 : « *l'importance des troubles dont M. K. est à l'origine, les manquements graves et réitérés dont il s'est rendu coupable, et les délais de procédure dont ce dernier a profité en relevant appel du jugement déféré justifient qu'il soit procédé à la suppression du délai de deux mois, prévu à l'article L.412-1 du Code des procédures civiles d'exécution* »⁵.

Il faudra donc veiller à former cette demande devant le juge des contentieux de la protection dans le cadre de l'assignation en résiliation judiciaire du bail.

Ce qu'il faut retenir

La résiliation judiciaire du bail pour manquements à l'obligation de jouissance paisible peut être demandée à tout moment au cours du bail. La question relevant de l'appréciation souveraine du juge, il appartient au bailleur de rapporter la preuve des troubles de jouissance et donc de bien préparer son dossier. Le bailleur qui n'agit pas engage sa responsabilité tant vis-à-vis des tiers, victimes, que vis-à-vis des autres copropriétaires et pourrait être poursuivi notamment par le syndicat des copropriétaires. Enfin, la gravité des troubles de jouissance peut justifier la réduction ou la suppression du délai de deux mois normalement accordé au locataire indélicat pour quitter les lieux, à condition de le demander expressément au juge devant statuer sur la résiliation judiciaire du bail.

COPROPRIÉTÉ

Représentation en assemblée générale pour des biens en indivision ou démembrés

S'agissant d'un bien en indivision, qui doit être convoqué aux assemblées générales ? Même question pour un bien démembré : qui du nu-proprétaire ou de l'usufruitier doit être convoqué par le syndic ?

- Biens en indivision :

L'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété a modifié l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965.

Depuis le 1^{er} juin 2020, « en cas d'indivision, les indivisaires sont représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic » (article 23, alinéa 2).

En cas d'indivision, les indivisaires doivent donc se mettre d'accord sur le choix d'un mandataire commun qui les représentera. A défaut d'accord sur le choix d'un mandataire commun, il devra être désigné par le président du tribunal judiciaire à la demande de l'un des indivisaires ou du syndic.

L'article 23, alinéa 4, ajoute que « la désignation judiciaire d'un mandataire commun (...) est aux frais des indivisaires ». Il est donc

dans l'intérêt des indivisaires de se mettre d'accord sur le choix d'un mandataire commun afin d'éviter le coût d'une désignation judiciaire.

- Biens démembrés :

Depuis le 1^{er} juin 2020, « en cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nu-proprétaire. En cas de pluralité de nus-proprétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic » (article 23, alinéa 3, de la loi de 1965).

Ainsi, quand la propriété d'un lot est démembrée entre un usufruitier et un nu-proprétaire, ces derniers sont représentés par le nu-proprétaire (ce choix se justifie au regard de l'article 599 du Code civil¹ et par le fait que le nu-proprétaire est juridiquement considéré comme le propriétaire du bien alors que l'usufruitier n'en détient que la jouissance). Cette représentation par le nu-proprétaire ne joue toutefois qu'« à défaut d'accord » entre les intéressés : le nu-proprétaire et l'usufruitier peuvent donc valablement convenir d'être représentés par l'usufruitier (dans ce cas, ce sera l'usufruitier qui sera convoqué aux assemblées générales).

Si le lot est détenu par plusieurs nus-proprétaires, ils doivent se mettre d'accord sur le choix d'un

mandataire commun qui les représentera. A défaut d'accord, il devra être désigné par le président du tribunal judiciaire à la demande de l'un des nus-proprétaires ou du syndic.

La désignation judiciaire d'un mandataire commun étant aux frais des nus-proprétaires (article 23, alinéa 4), il est donc dans leur intérêt de se mettre d'accord sur le choix d'un mandataire commun.

A noter : avant la loi ALUR du 24 mars 2014, l'article 23, alinéa 2, de la loi de 1965 était rédigé en ces termes : « En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic ». La loi ALUR a supprimé les mots « sauf stipulation contraire du règlement de copropriété ».

Par conséquent, avant le 27 mars 2014, si une clause du règlement de copropriété désignait le mandataire commun, celle-ci devait être appliquée. Depuis le 27 mars 2014, si une clause du règlement de copropriété désigne le mandataire commun, celle-ci est réputée non écrite car contraire à l'article 23 de la loi de 1965 qui est d'ordre public².

1- Article 599, alinéa 1^{er}, du Code civil : « Le propriétaire ne peut, par son fait, ni de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier. »
2- Article 43 de la loi du 10 juillet 1965 : « Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1^{er}, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. »

BAIL D'HABITATION

Départ d'un colocataire victime de violences

La colocataire d'un de mes logements m'a indiqué par lettre recommandée qu'elle quittait l'appartement en raison de violences exercées au sein de leur couple en union libre. Etant donné qu'il existe des retards de paiement de loyer et que je suspecte des dégradations dans le logement, me conseillez-vous de réaliser un état des lieux de sortie ? Qui sera responsable des arriérés de loyer et des éventuelles détériorations ?

Selon l'article 8-2 de la loi du 6 juillet 1989 (créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018) :

« Lorsque le conjoint du locataire, son partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou son concubin notoire quitte le logement en raison de violences exercées au sein du couple ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui, il en informe le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnée de la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales dont il bénéficie et préalablement notifiée à l'autre membre du couple ou de la copie d'une condamnation pénale de ce dernier pour des faits de violences

commis à son encontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec lui et rendue depuis moins de six mois.

La solidarité du locataire victime des violences et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin le lendemain du jour de la première présentation du courrier mentionné au premier alinéa au domicile du bailleur, pour les dettes nées à compter de cette date.

Le fait pour le locataire auteur des violences de ne pas acquitter son loyer à compter de la date mentionnée au deuxième alinéa est un motif légitime et sérieux au sens du premier alinéa de l'article 15. »

Pour que cesse la solidarité du locataire victime de violences, celui-ci doit donc adresser :

- soit la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le JAF dont il bénéficie (et qui devra avoir été préalablement notifiée à l'autre membre du couple) ;
- soit la copie de la condamnation pénale du locataire restant dans les lieux pour des faits de violence à son encontre ou sur un enfant qui réside habituellement avec le couple et rendue depuis moins de six mois.

A défaut de fournir l'une de ces deux copies, le locataire victime de violences reste solidaire vis-à-vis du locataire restant dans les lieux.

Si votre colocataire vous a fourni l'une de ces copies, sa solidarité cesse « le lendemain du jour de la première présentation du courrier

(...) au domicile du bailleur, pour les dettes nées à compter de cette date ».

Comme vous redoutez des dégradations dans le logement, il est en effet conseillé de réaliser le plus tôt possible un état des lieux de sortie définitif (un nouveau bail devra alors être conclu avec le locataire restant dans les lieux) ou plus simplement un état des lieux de sortie intermédiaire (dans ce cas, il suffira de rédiger un avenant au bail indiquant le départ de la colocataire, permettant ainsi d'éviter un nouvel engagement de trois ans avec le locataire restant). La locataire victime de violences serait alors tenue solidairement des dégradations constatées dans l'état des lieux de sortie, mais aussi des impayés de loyer dus jusqu'au lendemain de la première présentation de son courrier.

Le cas échéant, vous pourrez également faire jouer la ou les cautions engagées dans cette location (sachant que la ou les cautions de la locataire victime de violences cessent d'être engagées le lendemain de la première présentation du courrier, pour les dettes nées à compter de cette date).

Enfin, comme le précise le dernier alinéa de l'article 8-2 de la loi de 1989, si le locataire restant n'acquiesce pas son loyer après le départ du colocataire, vous pourrez valablement lui délivrer un congé pour motif légitime et sérieux (au moins 6 mois avant la fin du bail en cours).

COPROPRIÉTÉ

Avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété

Suite à l'acquisition d'un lot dans une copropriété, le syndic me demande de payer une « *avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété* ». Suis-je tenu de payer cette somme ?

Pour rappel, l'« *avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété* » (anciennement appelée avance de

trésorerie permanente ou fonds de roulement) constitue un fonds de prévoyance et n'est donc pas destinée à régler les dépenses de gestion courante. Les copropriétaires doivent y contribuer au prorata de leurs tantièmes et elle ne peut en aucun cas excéder 1/6^{ème} du montant du budget prévisionnel (article 35 du décret du 17 mars 1967).

Comme son nom l'indique, cette avance peut être prévue dans le règlement de copropriété, mais elle peut également être instituée par les copropriétaires lors d'une

assemblée générale à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic peut donc vous réclamer cette avance si votre règlement de copropriété la prévoit ou si elle a été instaurée par une décision de l'assemblée générale (en pratique, le syndic rembourse l'avance au copropriétaire vendeur et appelle cette même somme auprès du nouveau copropriétaire acquéreur, sauf convention contraire entre le vendeur et l'acheteur).

LOCATION MEUBLÉE

Départ du locataire après un congé du propriétaire

Dans une location vide, le locataire qui reçoit un congé de la part de son propriétaire, peut partir à tout moment et ne payer un loyer que pour le temps où il a été présent dans les lieux. En est-il de même pour une location meublée ?

Pour les logements vides loués à titre de résidence principale, l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 précise en effet que « *pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur* ».

Cette même règle est reprise mot pour mot à l'article 25-8 de

la loi de 1989 pour les logements meublés loués à titre de résidence principale.

Par conséquent, qu'il s'agisse d'une location vide ou meublée, le locataire qui reçoit un congé de la part de son propriétaire, peut partir à tout moment et ne payer un loyer que pour le temps où il a réellement occupé les lieux.

L'UNPI & vous

Les réponses que nous apportons, de manière rapide, le sont toujours sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux. Nous ne pouvons toutefois pas répondre aux questions personnelles et conseillons de vous adresser à votre Chambre syndicale de propriétaires et copropriétaires qui est la plus à même d'apporter la réponse adaptée à votre cas. [Retrouvez les coordonnées de votre Chambre syndicale sur \[www.unpi.org\]\(http://www.unpi.org\), rubrique « Réseau UNPI »](http://www.unpi.org)

L'UNPI ET LES RÉSEAUX SOCIAUX

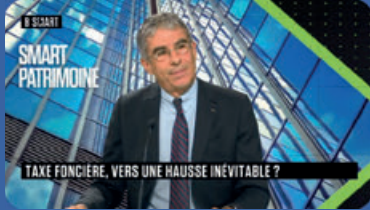
Suivez l'UNPI sur Facebook, Twitter, Youtube et LinkedIn pour rester connecté quotidiennement à l'actualité juridique et immobilière



@unpinationale

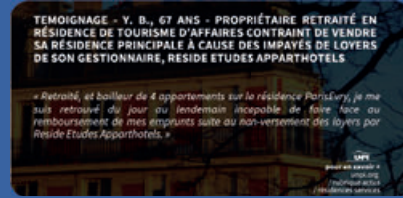
07.09.2021 - #ChristopheDemerson était l'invité de l'émission Smart Patrimoine sur B Smart ce matin. Echanges avec #MaëIBernier de #MeilleurTaux sur l'augmentation de la taxe foncière.

▶ Visionnez le replay ici : www.bsmart.fr



30.08.2021 - TÉMOIGNAGE – Y. B. retraité propriétaire-bailleur en #résidentourisme contraint de vendre sa résidence principale pour faire face aux échéances de ses prêts immobiliers suite au non-paiement des loyers par son gestionnaire depuis le 1er avril 2020 (17 mois) !

▶ Lire son témoignage ici : www.unpi.org



@UNPI_FR



@DemersonUNPI - 07.09.2021

- Les résultats du nouveau #DPE sont là. Catastrophiques pour l'ensemble du secteur.
- Des mesures d'aménagement sont indispensables et un calendrier réaliste doit être mis en place.
- RDV pour le prochain #PLF 2022 «LES PROPRIÉTAIRES DE FRANCE VEULENT RÉNOVER» @UNPI_FR @FNAIM



@PierreHautus - 31.08.2021

Propositions: stopper le harcèlement fiscal des #propriétaires. Qu'en pensent-ils?

@UNPI_FR alerte sur l'explosion de la #taxefonciere (+30% en 10 ans !) et des « petites » taxes : TSE, GE-MAPI, THRS, THLV ... Ils sont les seuls à payer !



@DemersonUNPI - 27.07.2021

Deux résidences secondaires sur trois sont détenues par des ménages qui ne sont pas aisés.



@PierreHautus - 05.09.2021

Une catastrophe pour l'offre locative à l'heure du défi de l'amélioration de l'habitat et du confort thermique indispensable des logements.

Un mensonge de court terme pour les habitants.

@UNPI_FR @DemersonUNPI @davidlisnard @vpecresse @xavierbertrand @EmmanuelMacron @ZemmourEric



Chaîne Youtube : @UNPI



« Comment lutter efficacement contre les passoires thermiques ? »

(Good Morning Business sur BFM Business - 23 août 2021)

« Beaucoup d'obligations ont été imposées aux propriétaires sans proposer d'aides et d'accompagnements. Soit on crée un cadre général favorable à l'investissement, soit on prend des mesures concrètes, précises comme la défiscalisation des aides. Il est important de mesurer l'impact sur l'offre locative pour que les gens soient logés, tout simplement. »

Pierre Hautus, Directeur général de l'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



26.08.2021 - #PierreHautus : « C'est un outil qui permet aux maires de contrôler encore un peu plus les #proprios en les obligeant à faire des travaux parfois injustifiés. C'est une couche de plus dans le mille-feuille administratif. » concernant le permis de louer.
@Ouest France



QUEST-FRANCE.FR
Permis de louer : « Cette loi ne résout pas le problème des logements insalubres »

08.09.2021 - #PierreHautus : « Ce qui nous inquiète davantage, c'est que cette révision soit le moyen d'augmenter de 20 ou 30 % la taxe foncière au niveau de sa base, avant même l'application des taux. On parle de plafonnement des loyers, il faudrait aussi un plafonnement des taxes foncières. »
@Le Parisien



LE PARISIEN.FR
« Gérer ses biens immobiliers » : un nouvel outil qui prépare le big bang de la taxe foncière

@unpinationale



@DemersonUNPI - 11.09.2021

📍 AG de Strasbourg en compagnie du Président Weber.
Les retours du nouveau DPE sont là.
L'inquiétude est grande chez tous les acteurs.
Des réponses concrètes devront être apportées.
@UNPI_FR



@UNPI_FR - 02.09.2021

Patrice Vernier-Esnault, Président de l'UNPI Angers :
« L'une des trois premières questions que les acheteurs posent lorsqu'ils visitent un bien est : quel est le montant de la #taxefoncière ? Beaucoup renoncent à acheter à cause de cet impôt. »
@OuestFrance



@UNPI_FR



@UNPI_FR - 25.08.2021

🏠 #résidenceservices #bailcommercial
🤔 Quelles sont les conséquences lorsque le #propriétaire souhaite mettre fin à son bail de manière anticipée ou à son terme ?

📄 Lire la suite : www.unpi.org



@PierreHautus - 03.09.2021

Encadrer les loyers est-ce une telle solution pour mieux loger les Français ? Qu'en pensez-vous ?
@UNPI_FR @CDPropriétaires @unpi_33
@jmtorrollion @DDubrac @J_Denormandie
@JLBorloo

Chaîne Youtube : @UNPI



Comment récupérer son logement suite à un départ à la cloche de bois ?
Frédéric Zumbiehl, juriste à l'UNPI - 25 millions de propriétaires

« Récupérer un logement abandonné par le locataire »

- 🤔 Puis-je pénétrer dans le logement que mon locataire a quitté sans prévenir ?
- 📄 Y a-t-il une procédure à suivre ?
- ⚠️ Quels sont les risques en cas de reprise en dehors de tout cadre ?
- 🤔 La procédure de reprise est-elle complexe ?

Retrouvez les explications de Frédéric Zumbiehl, juriste à l'UNPI - 25 Millions de Propriétaires, dans cette vidéo.

PETITES ANNONCES

ACHAT / VENTE IMMEUBLES DE RAPPORT

ST CHAMOND (42) à 45 kms de LYON, immeuble non mitoyen sur un terrain de 675m² avec 5 garage, 6 parkings, caves+RC+3 NIVEAUX DE 190M², 7 appartements F3, surface habitable actuelle 560m², aménagement possible de 120m² de grenier. Rapport 7%. Prix 600.000€. Tél. : 06 07 38 73 75, mail -avipac@laposte.net

VENTES OFFRES

MAISON A LA CAMPAGNE sur 3 niveaux. 1F2 - 42m² - 1F3 84m²- 1F3 67m² - soit 10 pièces + 2 grands garages- Parking - vue dégagée- village du Châlè 74930 PERS JUSSY. Tél. : 06 61 54 10 65. Prix 595.000€

ARGENTONNAY (79) à 35 Kms du PUY DU FOU, particulier âgé, vend MAISON ANCIENNE 12 pièces à relooker dont un logement de 4 pièces+5 chambres d'hôtes, louées toute l'année à saisonniers (ou touristes). Prix 160.000€ ca 16.000 à 30.000€. Tél. : 06 81 21 49 22 Mail : andre.benat@wanadoo.fr

A VILLENEUVE (12260) IMMEUBLE DE RAPPORT. Vends cause âge propriétaire, RDC, salon de coiffure, 1^{er} étage T3 Haussmannien, 2^{ème} étage T3 bien isolé, les deux transversales. 2000 Habitants, tous commerces à proximité. Prix 185.000€. Possible habitable rapidement. Tél. : 06 61 43 17 61.

AUTRES LOCATIONS

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

LOCATIONS SAISONNIERES

PLOMBIERES (88) LOUE T2 tout confort, maison mitoyenne très calme, 2^{ème} étage sans vis-à-vis, vue bucolique, cuisine parfaitement équipée et salon au Sud, chambre lits jumeaux 90x200 motorisés, douche 80 x 100, linge fourni, WIFI, commerces 300m, chien et fumeur acceptés. SEMAINE 230€ tout compris. Tél. : 03 29 38 61 83

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 jeanyves.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...) des immeubles de rapport, des murs de boutique, des opérations de marchands de biens. Contact : 06 52 15 65 75.

Mail : yazid@lexpertdesmursco.fr
Nous recherchons des immeubles à acheter loués ou pas loués sur toute la nouvelle Aquitaine. Nous étudions toutes les propositions. Réponse sous 48h. Gros moyens financiers. Contact 06 80 87 40 29. Mail : didiermikaelian@gmail.com.

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

A 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 1 ^{er} T 2021 = 1822		INSEE 100 au 4 ^e T 1953	LES VARIATIONS (en %)		
			Annuelles	Trien- nales	Sur 9 ans
2012	2 ^e trimestre	1666	+4,58	+11,21	+38,60
	3 ^e trimestre	1648	+1,48	+9,72	+36,99
	4 ^e trimestre	1639	+0,06	+8,76	+35,01
2013	1 ^{er} trimestre	1646	+1,79	+9,15	+34,37
	2 ^e trimestre	1637	-1,74	+7,91	+29,20
	3 ^e trimestre	1612	-2,18	+6,05	+26,73
	4 ^e trimestre	1615	-1,46	+5,35	+27,27
2014	1 ^{er} trimestre	1648	+0,12	+6,05	+29,76
	2 ^e trimestre	1621	-0,98	+1,76	+27,04
	3 ^e trimestre	1627	+0,93	+0,18	+27,31
	4 ^e trimestre	1625	+0,62	-0,79	+22,00
2015	1 ^{er} trimestre	1632	-0,97	+0,93	+19,82
	2 ^e trimestre	1614	-0,43	-3,12	+18,16
	3 ^e trimestre	1608	-1,17	-2,43	+16,44
	4 ^e trimestre	1629	+0,25	-0,61	+15,86
2016	1 ^{er} trimestre	1615	-1,04	-1,88	+16,61
	2 ^e trimestre	1622	+0,50	-0,91	+13,03
	3 ^e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 ^e trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 ^{er} trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 ^e trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 ^e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4 ^e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1 ^{er} trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 ^e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3 ^e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4 ^e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1 ^{er} trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 ^e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 ^e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4 ^e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1 ^{er} trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 ^e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 ^e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4 ^e trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1 ^{er} trimestre	1822*	+2,94	+9,04	+12,68

* Parution Insee 23/06/2021

IMPORTANT : la loi Pinel du 18 juin 2014 a supprimé la référence à l'ICC pour déterminer le loyer plafond au moment de la révision triennale légale ou du renouvellement du bail. Cette mesure concerne tous les baux commerciaux conclus ou renouvelés depuis le 1^{er} septembre 2014. Pour ces baux, et sauf à aller au-devant de complications lors de la révision triennale ou du renouvellement du bail, seul l'ILC ou l'ILAT (suivant l'activité exercée) doit donc être utilisé comme indice de référence.

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 1 ^{er} T 2021 = 116,73		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018	2 ^e trimestre	112,59	+2,35 %	+3,88 %	+10,33 %
	3 ^e trimestre	113,45	+2,41 %	+4,68 %	+12,09 %
	4 ^e trimestre	114,06	+2,45 %	+5,21 %	+12,85 %
2019	1 ^{er} trimestre	114,64	+2,48 %	+5,76 %	+13,10 %
	2 ^e trimestre	115,21	+2,33 %	+6,28 %	+13,14 %
	3 ^e trimestre	115,60	+1,90 %	+6,48 %	+12,93 %
2020	4 ^e trimestre	116,16	+1,84 %	+6,66 %	+12,86 %
	1 ^{er} trimestre	116,23	+1,39 %	+6,18 %	+12,15 %
	2 ^e trimestre	115,42	+0,18 %	+4,93 %	+10,51 %
2021	3 ^e trimestre	115,70	+0,09 %	+4,44 %	+9,87 %
	4 ^e trimestre	115,79	-0,32 %	+4,01 %	+8,95 %
2021	1 ^{er} trimestre	116,73*	+0,43 %	+4,34 %	+9,08 %

* Parution Insee 23/06/2021

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 1 ^{er} T 2021 = 114,87		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010	
		ILAT	Variation annuelle
2015	3 ^e trimestre	107,98	+0,33 %
	4 ^e trimestre	108,16	+0,33 %
2016	1 ^{er} trimestre	108,20	+0,47 %
	2 ^e trimestre	108,41	+0,51 %
	3 ^e trimestre	108,49	+0,66 %
	4 ^e trimestre	108,94	+0,72 %
2017	1 ^{er} trimestre	109,41	+1,12 %
	2 ^e trimestre	109,89	+1,37 %
	3 ^e trimestre	110,36	+1,54 %
	4 ^e trimestre	110,88	+1,78 %

ILAT 1 ^{er} T 2021 = 114,87		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018	2 ^e trimestre	112,01	+1,93 %	+3,85 %	+11,46 %
	3 ^e trimestre	112,74	+2,16 %	+4,41 %	+12,90 %
	4 ^e trimestre	113,30	+2,18 %	+4,75 %	+13,57 %
2019	1 ^{er} trimestre	113,88	+2,18 %	+5,25 %	+13,88 %
	2 ^e trimestre	114,47	+2,20 %	+5,59 %	+14,00 %
	3 ^e trimestre	114,85	+1,87 %	+5,67 %	+13,89 %
	4 ^e trimestre	115,43	+1,88 %	+5,96 %	+13,94 %
2020	1 ^{er} trimestre	115,53	+1,45 %	+5,59 %	+13,31 %
	2 ^e trimestre	114,33	-0,12 %	+4,04 %	+11,28 %
	3 ^e trimestre	114,23	-0,54 %	+3,51 %	+10,22 %
	4 ^e trimestre	114,06	-1,19 %	+2,87 %	+9,04 %
2021	1 ^{er} trimestre	114,87*	-0,57 %	+3,07 %	+9,08 %

* Parution Insee 23/06/2021

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-II 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 2 ^e T 2021 = 131,12	1 ^{er} TRIMESTRE		2 ^e TRIMESTRE		3 ^e TRIMESTRE		4 ^e TRIMESTRE	
	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle
2017	125,90	+ 0,51%	126,19	+ 0,75 %	126,46	+ 0,90 %	126,82	+ 1,05 %
2018	127,22	+ 1,05 %	127,77	+ 1,25 %	128,45	+ 1,57 %	129,03	+ 1,74 %
2019	129,38	+ 1,70 %	129,72	+1,53%	129,99	+ 1,20 %	130,26	+ 0,95 %
2020	130,57	+ 0,92 %	130,57	+0,66%	130,59	+ 0,46 %	130,52	+0,20%
2021	130,69	+ 0,09 %	131,12*	+0,42%				

* Parution Insee 13/07/2021

Indice mensuel des prix à la consommation*

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

Indice mensuel des prix 07/2021 = 105,10

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10					

* 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 05/2021 = 116,6

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	108,0	108,3	108,5	108,7	109,0	109,0	109,2	109,5	109,5	109,7	109,7	109,7
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
2021	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6							

* Nouvelle valeur, base 100 en 2010

Indice

FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT BASE 1 EN 1941

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

2019	1 ^{er} T	993,5
	2 ^e T	994,5
	3 ^e T	994,2
	4 ^e T	994,3
2020	1 ^{er} T	995,1
	2 ^e T	995,2
	3 ^e T	996,8
	4 ^e T	1000,5
2021	1 ^{er} T	1022,3
	2 ^e T	1033,4

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 16 juin 2021 (JO du 25 juin) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 2^e 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.

Débitéur	Créancier	Type de taux
Particulier	Particulier	3,12 %
Professionnel	Particulier	3,12 %
Professionnel	Professionnel	0,76 %
Particulier	Professionnel	0,76 %

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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} JUILLET 2021 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU JO DU 25 JUIN 2021

* 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.

	Taux effectifs pratiqués au 2 ^e T 2021 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} juillet 2021
PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS		
• Prêts à taux variable	1,82%	2,43%
• Prêts relais	2,20%	2,93%
PRÊTS À LA CONSOMMATION		
• Prêts d'un montant ≤ à 3 000 €*	15,82%	21,09%
• Prêts d'un montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	7,37%	9,83%
• Prêts d'un montant > à 6 000 €*	3,81%	5,08%



DENIS LAPÔTRE,
PARTENAIRE DE



ORIAS n°12 068 160 & ORIAS n°07 000 459

<https://www.vieassurances.fr/>

Intervenant auprès de votre chambre syndicale

NOS DOMAINES D'INTERVENTION



HABITATION

Propriétaire occupant et bailleur

Maison & Appartement



IMMEUBLE – 1€ le m²

Copropriétaire - Propriétaire - Syndic

Habitation, local commercial, bâtiment industriel



Taux
préférentiel
à 2.30%

GARANTIE LOYERS IMPAYES

- ✓ Loyers impayés pour votre locataire déjà en place OU à venir.
- ✓ Dégradations locatives
- ✓ Pas de délai de carence (nouveau locataire)



PROTECTION JURIDIQUE

30€

Pour l'ensemble de vos lots si adhésion de la chambre UNPI

Apt. – Maison - Local commercial - Immeuble



ASSURANCE VIE avec GENERALI PLATINIUM

Epargne disponible, sécurisé, rendement diversifié pour tous vos projets de vie

Etude financière et patrimoniale gratuite !

VOS INTERLOCUTEURS

Marie-José ROBERT

03.25.82.66.68

mjrobert@agence.generalif.fr

06.83.34.38.89

dlapotre@agence.generalif.fr

Audrey LAPÔTRE

03.25.82.66.67

alapotre@agence.generalif.fr

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.

