

LÉGISLATION

La servitude de passage :
tour d'horizon d'une servitude
aux multiples facettes

INVESTIR

Investir dans
les villes moyennes :
la solution gagnante ?

HABITAT

Cambriolages : ces idées
reçues qui ne collent pas
toujours à la réalité

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

et vous

Numéro 597 | Juillet-Août 2025 | 5,35 € | ISSN: 2102-0728



NOTRE DOSSIER

IFI: QUELQUES STRATÉGIES D'EXONÉRATION



Depuis 2 mois,
le locataire de Jean
ne paie plus son loyer.

Mais Jean est content.

**Car il se félicite d'avoir souscrit
une Garantie Loyers Impayés auprès de UNPI Assurances !**

- > Une indemnisation des loyers impayés
en 48H sans limites de montant ou de durée
Et sans franchise !
- > Une gestion complète de votre sinistre
et des procédures amiables et contentieuses.

Sécurisez vos revenus avec UNPI Assurances
à partir de **2,70%**⁽¹⁾ du loyer charges comprises.

Déductible des revenus fonciers


**UNPI
ASSURANCES**
L'ASSURANCE DES PROPRIÉTAIRES
CONÇUE PAR LES PROPRIÉTAIRES

unpi-assurances.fr

 **Votre devis
en 3 minutes**

(1) Selon département

UNPI ASSURANCES, SASU au capital de 25 K€, dont le siège social est au 11 Quai Valéry Giscard d'Estaing à PARIS (75017) immatriculée au RCS de PARIS n°940 560 519 et inscrite à l'ORIAS sous le n°25003206 (vérifiable sur www.orias.fr). Le Cabinet UNPI ASSURANCES :

- exerce son activité en application des dispositions de l'article L-521-2 II b du Code des Assurances (la liste des assureurs partenaires est disponible sur demande)
- dispose d'une responsabilité civile professionnelle et garantie financière conformes aux articles L 512-6 et L 512-7 du Code des Assurances ;
- est sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest CS 92459 75436 PARIS CEDEX 09 (www.acpr.banque-france.fr).



Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI

Il y a 60 ans, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis était adoptée. A ce jour, ce sont 11 millions de logements qui sont organisés en copropriété représentant près de 23 millions de personnes occupant près de 800 000 immeubles. C'est dire combien cette organisation, bien atypique par sa division en lots, s'inscrit, en France, dans le paysage du logement. Il n'est donc pas surprenant qu'au cours de cette année 2025, comme ce fut le cas en 2015 et les décennies précédentes, de très nombreuses organisations aient jugé bon de fêter son anniversaire. « *Bon anniversaire Madame* » écrit Jean-Marc ROUX ⁽¹⁾. Pourtant, à quelques jours près, l'ADIL des Bouches du Rhône intitulait sa conférence « *Sauvons la copro.* ». Rien ne fait obstacle à l'anniversaire d'une moribonde !

« *Le temps du grand questionnement est venu* » ⁽²⁾. Conjoncturellement, alors même que la loi du 10 juillet 1965 a été réformée une fois par an depuis 2000, soit plus de 25 lois en autant d'années, l'ensemble des acteurs de la copropriété s'accordent pour la célébrer tout en souhaitant quelques évolutions, particulièrement à l'aune de la rénovation énergétique. Comme un écrin intouchable, la loi du 10 juillet 1965 apparaît comme un dispositif dont les professionnels de la copropriété prétendent qu'elle a su s'adapter aux réalités contemporaines tout en déplorant qu'elle n'ait pas davantage évolué. Cependant, ceux et celles au premier chef concernés, en l'occurrence les copropriétaires, ignorent cette célébration comme ils se désengagent de la vie en copropriété, désengagement qu'a renforcé le vote par correspondance. Les assemblées générales se vident, les travaux sont difficilement votés, les charges impayées se multiplient, la paupérisation gagne le pas et l'endettement grossit à l'heure de la rénovation des immeubles vieillissants, les parties communes sont de moins en moins respectées et se délabrent, les copropriétés se dégradent à grand pas. Les copropriétés dites petites (quelques lots seulement) n'intéressent pas les syndics professionnels alors même qu'elles sont dans la plus grande précarité. Chacun chez soi au milieu de tous et la copropriété abandonnée à un syndic absent ou en difficulté pour assumer son rôle !

Bon anniversaire Madame !

Dans le fond, la question essentielle qui se pose est la suivante : est-ce que la copropriété est un système à bout de souffle ⁽³⁾ ? On peut réellement le penser. En arrière-fond, se profile immédiatement la question de savoir comment faire ensemble ? La loi du 10 juillet 1965 apporte des réponses auxquelles certains semblent se satisfaire ! Abaissement majoritaire au mépris du respect du droit de propriété dont l'expression se traduisait par les majorités qualifiées. Vote par correspondance au détriment de débats en Assemblée générale ? ... Par ces évolutions, la loi de 1965 permet de coordonner les intérêts individuels pourtant, en copropriété, en concurrence. En revanche, au-delà de cette coordination, faire ensemble implique la nécessité d'agir ensemble. Le trouble est prégnant dès l'instant où la rénovation énergétique qui s'impose aux copropriétaires implique que, plus que jamais, les copropriétaires agissent de concert alors même que les faits montrent qu'ils sont incapables de s'inscrire dans une action collective au point même que soit compromise toute possibilité d'agir ensemble. En réalité, la loi du 10 juillet 1965 a été rédigée dans un contexte où les fins collectives jaillissaient de la somme des actions individuelles. A ce jour, et sans faire du syndicat des copropriétaires un être à part étanche aux aspirations individuelles de chaque copropriétaire, et laissé à la merci des syndics qui, inévitablement se heurteraient à un conflit d'intérêts, la loi du 10 juillet 1965 ne trouvera son salut que par une réappropriation de la copropriété par les propriétaires de lots d'une part, si les copropriétaires sortent des rapports sociaux qui président désormais la vie en copropriété pour s'orienter vers des relations sociales permettant d'élaborer en commun des stratégies d'autre part. C'est à ce prix que la copropriété retrouvera un équilibre harmonieux entre la liberté individuelle et le bien-être collectif. Joyeux anniversaire quand même !

1) Jean-Marc ROUX, IRC – Informations rapides de la copropriété, « 60 ans de copropriété. Bon anniversaire Madame », 16 juin 2025.

2) Jean-Robert BOUYEURE, IRC – Informations rapides de la copropriété, « 60 ans de copropriété. Au fil des réformes, la loi de 1965 n'a-t-elle pas perdu sa cohérence originelle ? », 16 juin 2025.

3) Sylvaine Le Garrec, Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil, Espaces et sociétés 2014/1, n° 156 et 157.

Sommaire

L'UNPI en action

6 | Actualités

Suspension temporaire de MaPrimeRénov' :
un temps d'arrêt pour réorganiser le dispositif

8 | Chambres locales

Propriétaires en alerte face aux enjeux actuels de la location : l'UNPI
éclaire les propriétaires • Rénovation et financements : des clés pour
les propriétaires au Mans • Une assemblée générale riche d'échanges
autour de la propriété et de l'urbanisme • Engagement et action :
Cannes fédère ses forces vives

Le dossier de l'UNPI

10 | IFI : quelques stratégies d'exonération

L'UNPI et vous

18 | Législation

La servitude de passage :
tour d'horizon d'une servitude aux multiples facettes

22 | Investir

Investir dans les villes moyennes : la solution gagnante ?

28 | Habitat

Cambriolages : ces idées reçues qui ne collent pas toujours à la réalité

32 | Investir

Investir dans un logement locatif intermédiaire : le LLI privé

36 | Législation

Loi Le Meur : le couteau suisse anti-location meublé touristique

38 | Copropriété

Carence, défaillance, difficultés :
la désignation judiciaire du représentant de la copropriété

42 | Questions réponses

Différences entre arrhes et acompte et durée maximale de la location
• Adhésion à une Chambre de Propriétaires par un membre du conseil
syndical • Surface de référence vs surface habitable

45 | Jeu

Mots croisés

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | Petites annonces

35 millions de propriétaires

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

Gérant de la presse
Alexis Thomasson

Directeur de la publication
Sylvain Grataloup

Directeur de la rédaction
Jérôme Gruget

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

Ont collaboré à ce numéro
Jonathan Amouyal, Nathalie Quiblier,
Christophe Demay, Bertrand Lucas,
Laurent Caillaud, Benjamin Naudin et
Arnaud Couvelard

Secrétariat de rédaction
Lola Moulis
lola@takeoffmedias.com

Service publicité
Sarah Honigbaum
sarah@takeoffmedias.com

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

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

Siège social
11 quai Anatole France 75007 Paris

Associés
UNPI à 90 %

Iconographie
iStock - Unsplash

Maquettiste
Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

Impression
STF Imprimerie
Commission paritaire : N° 1025 K
81970 - ISSN : 2102-0728
Dépôt légal : mai 2022

Tarifs
Le numéro : 5,35 €
Abonnement 1 an : 59 €
DOM-TOM, étranger : 79 €

Cette édition comprend pour les abonnés :
Encart jeté First Voyages France



La loi du 11 mars 1957 n'autorisant, aux termes des
alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part que les « copies
ou reproductions strictement réservées à l'usage privé
du copiste et non destinées à une utilisation collective »,
et d'autre part « que les analyses et les courtes
citations dans un but d'exemple et d'illustration », toute
représentation ou reproduction illégale ou partielle faite
sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit
ou ayants cause est illicite – alinéa 1^{er} de l'article 40. Cette
représentation ou reproduction, par quelque procédé que
ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée
par les articles 425 et suivants du Code pénal. Selon
l'article 34 de la loi du 06/01/78, tout abonné dispose
d'un droit d'accès et de rectification pour toute information
le concernant. La rédaction des textes publicitaires est
réalisée sous la seule responsabilité des annonceurs et ne
saurait engager 35 millions de Propriétaires.



verisure

NOUVEAU

Verisure® Défense Active



Détection et mise en fuite des intrus dès votre jardin.

Avec Verisure® Défense Active, la sécurité commence dès le jardin.

Grâce à ses détecteurs extérieurs vidéo connectés à notre système d'alarme et à la télésurveillance 24h/24, Verisure détecte et met en fuite les intrus avant même qu'ils n'atteignent votre porte. Une protection intelligente, intégrée à l'ensemble du dispositif Verisure, pour agir avant l'intrusion.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Suspension temporaire de MaPrimeRénov' : un temps d'arrêt pour réorganiser le dispositif

À compter du 23 juin et jusqu'au 15 septembre 2025, le dépôt des dossiers MaPrimeRénov' pour les rénovations énergétiques globales individuelles est suspendu. Les dépôts de dossier concernant les copropriétés ne sont pas concernés par cette suspension ainsi que les mono-gestes (annonces gouvernementales du 16 juin 2025).

Les objectifs affichés sont de résorber les retards d'instruction et faire face aux fraudes importantes constatées – 12 % des dossiers étant jugés « suspects » selon Éric Lombard, Ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique.

Les dossiers déposés avant le 23 juin, s'ils ne sont pas frauduleux, seront instruits et payés, avec une accélération du traitement annoncée par le Gouvernement.

Cette pause s'accompagne d'une concertation nationale, réunissant l'ensemble des acteurs du secteur, dont l'UNPI, pour sécuriser le cadrage du dispositif pour l'avenir.

Valérie Létard, Ministre du logement, a tenu à rassurer : il ne s'agit pas d'une suppression de MaPrimeRénov' dont le budget est sanctuarisé à 3,6 milliards d'euros conformément à la loi de finances pour 2025. Il est même évoqué d'aller plus loin, avec un renfort budgétaire de plusieurs centaines de millions d'euros via les certificats d'économie d'énergie. ■



Votre opinion compte !

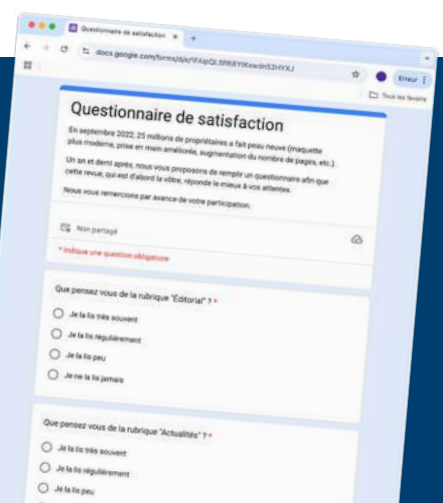
Pour que cette revue, qui est avant tout la vôtre, réponde pleinement à vos attentes, prenez un bref instant pour partager votre avis en remplissant notre questionnaire de satisfaction

Nous vous remercions par avance pour votre participation

Scannez le QR code !



<https://forms.gle/3AGeW3UFQBDaUJ169>



Rénovation en copropriété : des conduits collectifs adaptés pour un confort retrouvé !

Pour l'installation de chaudières individuelles à condensation, permettant de fortes économies d'énergie, il faut adapter les conduits de fumée collectifs. Découvrez le projet mené dans la copropriété « Empereur 29 » à Bayonne (64).

Une collaboration simple et efficace

« En copropriété, les chaudières appartiennent aux occupants et le conduit à la copropriété. Il est donc important pour GRDF de **rapprocher tous les intervenants** – installateur, résidents et gestionnaire – pour présenter **la démarche de sobriété énergétique** et d'accompagnement vers une nouvelle génération de chaudières à condensation ».



Arnaud Bergounhon - Responsable copropriété Nouvelle-Aquitaine GRDF

C'est une chance que GRDF nous soutienne

« GRDF nous a accompagné avec son programme d'aides aux copropriétés en 2 séquences : **un audit de faisabilité technique** via un cahier des charges spécifique et **des aides en phase travaux**.



L'audit a révélé la présence de deux conduits de fumées par logement, une configuration commune dans les copropriétés des années 70. J'ai donc proposé aux copropriétaires, syndic et à GRDF **une solution adaptée** à ce type de conduit permettant **une amélioration simple, rapide et durable** des logements ».

Jacques Liausu - Dirigeant de l'entreprise de fumisterie R'Pur

Un chantier réussi qui répond aux attentes des copropriétaires

« C'est notre mainteneur, R'Pur, qui nous a conseillé d'intégrer le programme de rénovation de GRDF. Nous avons tous **collaboré efficacement** pour le bien de cette copropriété et maintenant que la résidence est équipée de ce **nouveau conduit** tout remplacement de chaudière gaz devra être obligatoirement à condensation ce qui permettra à la copropriété de **répondre à la réglementation en vigueur et surtout de consommer moins de gaz** ».



Pierre Lacabe - Directeur du syndicat de copropriété Cabinet Lacabe à Bayonne



LES CLÉS DE LA RÉUSSITE DU PROJET

1. Le sérieux du syndicat de copropriété et son envie d'apporter des solutions performantes aux copropriétaires
2. Une forte implication du Conseil Syndical
3. Des travaux en milieu occupé exécutés rapidement par un installateur qualifié

Fiabilité et économies d'énergie pour les copropriétaires



Retrouvez la vidéo de ce beau projet !



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

09 69 36 35 34

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

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



L'énergie est notre avenir, économisons-la !

Quel que soit votre fournisseur.

GRDF - Société Anonyme au capital de 1 835 695 000 euros - Siège social : 17, rue des Bretons - 93 210 Saint-Denis - RCS Bobigny 444 786 511



© Photo UNPI

© Photo UNPI

De gauche à droite : Maître Pierre-Olivier DILHAC, Avocat, Emmanuel DUFAU, Directeur Soliha Landes, Claudine LABADIE-POUDENX, Présidente UNPI 40, Édouard TACHOT, Notaire et Éric MARRIAT, Président de la société FALLIERO.

Intervention de Mathieu KLEIN, Président de la Métropole du Grand Nancy et maire de Nancy devant les adhérents de l'UNPI 54 Nancy.

1. UNPI 40

Propriétaires en alerte face aux enjeux actuels de la location : l'UNPI 40 éclaire les propriétaires

Le jeudi 22 mai, l'UNPI Dax a réuni ses adhérents pour une conférence placée sous le signe de l'information et la prévention, qui a suscité une forte affluence. Animée par sa Présidente Claudine Labadie-Poudenx, la rencontre a permis d'aborder les enjeux actuels de la location et les moyens concrets de sécuriser les baux d'habitation, face à un public attentif, soucieux de maîtriser un environnement juridique en constante évolution.

C'est ainsi qu'ont été traités les problèmes des donations par Maître Edouard Tachot. Il a été mis l'accent sur la nécessité de gérer son patrimoine.

Une nouvelle exonération exceptionnelle et temporaire jusqu'à 300 000 € de dons familiaux sans impôts, est applicable du 15 février 2025 au 31 décembre 2026, essentiellement pour des travaux de rénovation énergétique dans sa résidence principale.

La transmission de son patrimoine doit s'inscrire dans une réflexion globale intégrant : la situation familiale, la nature des actifs, les objectifs patrimoniaux et fiscaux.

Maître Pierre-Olivier Dilhac a évoqué : le principe de Loc'Avantages, les modalités de l'expulsion du locataire, les impacts des nouvelles lois sur l'investissement locatif.

Depuis le 1^{er} janvier 2025, tous les logements classés G au DPE sont indécents. Maître Dilhac a évoqué le côté irréaliste de la tenue de ce calendrier, mesure allant à l'encontre des besoins du marché de la location en grande difficulté. Emmanuel Dufau,

nouveau Directeur de Soliha Landes, a signalé tous les avantages que Soliha pouvait apporter et les solutions pour mettre son bien aux normes énergétiques.

L'entreprise Falliero, spécialiste des menuiseries et vérandas s'est présentée au public.

L'UNPI Dax poursuit son engagement auprès des propriétaires, avec une ambition claire : défendre leurs droits tout en construisant un dialogue entre bailleurs et locataires. La Conférence s'est terminée sur une note musicale et conviviale.

2. UNPI 54

Propriété, dialogue, avenir : l'UNPI 54 au cœur des débats à Nancy

Le 26 mai dernier, l'UNPI 54 Nancy, présidée par Jean-Marie BELLOCCHIO, a rassemblé plus d'une centaine d'adhérents à l'occasion de son assemblée générale annuelle.

Ce moment fort a été marqué par la présence de Mathieu KLEIN, Président de la Métropole du Grand Nancy et maire de Nancy, témoignant de l'importance du dialogue entre les acteurs publics et les propriétaires. Michel DUBOIS, représentant de Sylvain GRATALOUP président national de l'UNPI, a rappelé les actions menées au niveau national pour défendre les droits des propriétaires. Enfin, Hervé MARCHAL, sociologue, a offert une conférence sur les évolutions du logement de demain, nourrissant les réflexions sur l'avenir de la propriété et de l'habitat.



© Photo UNPI

Christophe GUILLEMOT, Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, de l'aménagement et des grands projets urbains et **Jean-Claude GENIN**, Président de l'UNPI 51.



4

© Photo UNPI

De gauche à droite : Pierre BAILLON-DHUMEZ, Président d'honneur de l'UNPI 06, **Gilles CIMA**, Adjoint au Maire de Cannes, **Emmanuelle CORNE**, Secrétaire générale de l'UNPI 06, **Jean-Louis LANTERNI** et **Christian BRUNO**, co-Présidents de l'UNPI 06.

3. UNPI 51

Une Assemblée générale riche d'échanges autour de la propriété et de l'urbanisme

Le 5 juin, Jean-Claude GENIN, Président de l'UNPI 51 Châlons-en-Champagne, a réuni ses adhérents à l'occasion de l'assemblée générale annuelle. Cet événement a été marqué par l'intervention de Christophe GUILLEMOT, adjoint au maire en charge de l'urbanisme, de l'aménagement et des grands projets urbains, qui a fait part de ses inquiétudes face à la dégradation du bâti en centre-ville, soulignant le nombre croissant d'arrêtés de péril. Dans son rapport d'activités, le Président local a présenté l'action de sa Chambre, tout en réaffirmant la fierté d'être propriétaire, acteur économique, social et environnemental. Les nouveaux services proposés par l'UNPI, UNPI Assurances et l'application "35 millions de propriétaires" ont également fait l'objet d'une présentation. Maître Étienne VINCENT, Notaire, est intervenu sur les donations familiales et Audrey SERRE, directrice d'IMAJ 51, est venue présenter son agence immobilière à vocation sociale. En conclusion, les participants ont pu visionner une intervention vidéo de Sylvain

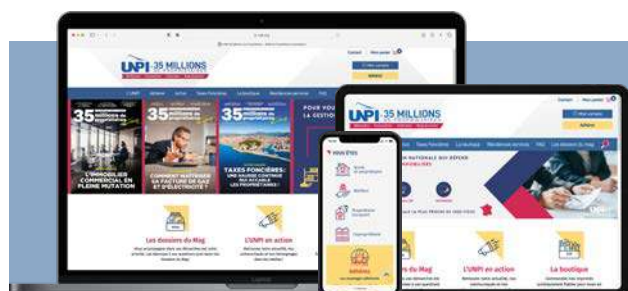
GRATALOUP, Président national de l'UNPI, qui est revenu sur l'actualité politique en lien avec la propriété immobilière et les actions menées par la Fédération.

4. UNPI 06

Engagement et action : Cannes fédère ses forces vives

Le 5 juin dernier, l'UNPI 06 Cannes a tenu son assemblée générale annuelle, sous la co-présidence de Jean-Louis LANTERNI et Christian BRUNO. L'événement s'est déroulé en présence de Gilles CIMA, adjoint au Maire de Cannes, d'Emmanuelle CORNE, secrétaire générale de l'UNPI Cannes, ainsi que de Pierre BAILLON-DHUMEZ, président d'honneur.

Ce rendez-vous annuel a permis de faire le point sur les actions locales et nationales menées en faveur des propriétaires. Plusieurs sujets d'actualité ont été abordés, notamment les enjeux liés au règlement de copropriété, le dispositif Bail Rénov' et les positions défendues par l'UNPI nationale face aux nombreuses contraintes pesant sur les propriétaires immobiliers.



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

IFI

Quelques stratégies d'exonération

PATRIMOINE — Depuis 2018, l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) a remplacé l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), marquant un tournant significatif dans la fiscalité française du patrimoine. Cette réforme s'inscrit dans une démarche de recentrage de l'imposition sur le patrimoine immobilier, secteur considéré comme moins mobile que les actifs financiers. L'IFI vise essentiellement les actifs immobiliers, avec un seuil de déclenchement fixé à 1,3 million d'euros de patrimoine immobilier net taxable. **Par Jonathan Amouyal, Avocat**



Cette transformation répond à plusieurs objectifs économiques : encourager l'investissement productif en exonérant les actifs financiers, limiter l'évasion fiscale et maintenir une contribution des patrimoines immobiliers les plus importants. Le barème progressif de l'IFI s'échelonne de 0,5 % à 1,5 % selon des tranches définies, avec des taux appliqués sur la valeur nette du patrimoine immobilier dépassant le seuil d'assujettissement. Pour les propriétaires concernés, il est judicieux d'adopter des bonnes pratiques afin d'optimiser l'assiette taxable tout en respectant scrupuleusement la réglementation en vigueur. La connaissance approfondie des mécanismes d'exonération et des stratégies licites d'optimisation s'avère cruciale pour une gestion patrimoniale efficace. Nous verrons, en premier lieu, le périmètre d'application de l'IFI, avant d'aborder les activités immobilières susceptibles d'ouvrir droit à une exonération, puis certaines stratégies d'optimisation.

Le périmètre de l'IFI

Contribuables concernés

Personnes physiques

Seules les personnes physiques sont assujetties à l'IFI, l'impôt se calculant au niveau du foyer fiscal. Cette limitation aux personnes physiques constitue une différence notable avec d'autres impôts français et s'explique par la volonté du législateur de cibler spécifiquement les patrimoines privés plutôt que les structures d'entreprises.

Seules les personnes physiques sont assujetties à l'IFI, l'impôt se calculant au niveau du foyer fiscal

La notion de foyer fiscal revêt une importance cruciale car elle détermine l'agrégation des patrimoines et l'application du barème progressif. Cette approche peut conduire à des situations où des patrimoines individuellement non imposables le deviennent par effet d'agrégation familiale.

Les couples mariés sont soumis à une imposition commune, principe qui s'applique même en cas de régime matrimonial de séparation de biens.

Cette règle connaît toutefois des exceptions dans certains cas spécifiques pour des couples en cours de divorce ou en cas de séparation de corps judiciaire, situations dans lesquelles une imposition séparée peut être admise sous conditions procédurales strictes.

Les personnes liées par un pacte civil de solidarité (PACS) font également l'objet d'une imposition commune, alignant ainsi leur traitement fiscal sur celui des couples mariés.

De même, les personnes vivant en concubinage notoire sont concernées par cette imposition commune, bien que la preuve du concubinage puisse parfois soulever des difficultés pratiques.

Les biens immobiliers appartenant aux enfants mineurs⁽¹⁾ sont imposés avec ceux des parents qui en ont l'administration légale. Cette règle peut avoir des conséquences importantes, notamment dans le cadre de transmissions anticipées ou de donations.

Territorialité

Les personnes domiciliées fiscalement en France sont soumises à une obligation fiscale illimitée. Tous les actifs immobiliers entrent dans le champ d'application de l'impôt, qu'ils soient situés en France ou à l'étranger.

Cette règle de mondialité du patrimoine impose aux contribuables français une déclaration exhaustive de leurs biens immobiliers internationaux, avec les complexités que cela engendre en termes de valorisation et de justifications.

L'administration fiscale dispose de moyens d'investigation étendus pour contrôler ces déclarations, notamment grâce aux échanges automatiques d'informations entre administrations fiscales et aux conventions fiscales internationales.

Les contribuables doivent donc être particulièrement vigilants quant à l'exhaustivité de leurs déclarations. Les personnes de toutes nationalités, domiciliées hors de France, ne sont imposables qu'à raison des

seuls actifs immobiliers situés en territoire français. Cette limitation territoriale peut créer des opportunités d'optimisation fiscale mais également des complexités dans la détermination de la localisation effective des biens, notamment pour les droits immobiliers indirects.

Actifs imposables

Le patrimoine immobilier taxable s'entend de tous les biens et droits immobiliers appartenant au contribuable et aux membres de son foyer fiscal. Cette définition extensive nécessite une analyse approfondie de chaque catégorie d'actifs pour déterminer leur assujettissement :

➤ les immeubles bâtis, quelle qu'en soit leur affectation



¹⁾ Un mineur n'ayant par essence, pas la capacité juridique, ne peut pas contracter lui-même pour l'acquisition d'un bien immobilier. Néanmoins, une acquisition réalisée en son nom peut être effectué par ses représentants légaux (parent(s) ou tuteur(s)).



Copyright (c) 2024 PeopleImages.com - Yuri A/Shutterstock

tation (résidence principale ou secondaire, usage d'habitation ou professionnel, etc.). Cette catégorie englobe aussi bien les appartements, maisons individuelles, que les locaux commerciaux ou industriels ;

- > les immeubles non bâtis (terrains à bâtir, terres agricoles, bois et forêts, landes, etc.). Les terrains à bâtir peuvent poser des difficultés de valorisation en l'absence de marché de référence ;

- > les immeubles en cours de construction, dont l'inclusion dans l'assiette dès le commencement des travaux peut conduire à des situations d'imposition sur des biens non encore productifs ;

- > les droits réels immobiliers (usufruit, droit d'usage, droit du preneur à bail à construction notamment). Ces mécanismes juridiques peuvent servir à l'optimisation fiscale ;

- > les parts ou actions de sociétés ou d'organismes à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers. Cette règle de trans-

parence impose une analyse fine de l'actif social ;

- > il est à rappeler qu'un abattement de 30 % s'applique sur la résidence principale mais qu'il n'est pas applicable quand le bien est détenu par une SCI. Cette limitation peut influencer les choix de structuration patrimoniale.

Le patrimoine imposable est apprécié strictement au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Dettes déductibles

Pour déterminer la valeur nette du patrimoine imposable à l'IFI, les dettes déductibles sont admises limitativement. Cette restriction vise à éviter les montages d'optimisation abusifs tout en préservant la déduction des dettes légitimes :

- > les dépenses liées à l'acquisition des biens immobiliers ou des parts de société en fonction de la valeur des biens imposables. Cette proportionnalité peut soulever des difficultés pratiques lorsque l'acqui-



La location meublée peut être considérée comme une activité commerciale exonérée d'IFI si elle est exercée à titre habituel, avec une organisation professionnelle et par un membre du foyer fiscal.

À l'IFI, seules certaines dettes sont déductibles, notamment celles liées à l'acquisition, l'entretien ou la fiscalité du bien, sous conditions strictes et en proportion de la valeur imposable

sition porte sur des biens partiellement exonérés ;
➤ les frais de réparation, entretien, amélioration ou construction, à condition qu'ils soient effectivement dus au 1^{er} janvier. La distinction entre ces différents types de dépenses peut faire l'objet d'interprétations divergentes ;

➤ les impôts liés aux propriétés (taxe foncière, taxe d'habitation et autres), dans la mesure où ils constituent des dettes certaines à la date d'évaluation ;
➤ l'IFI lui-même est déductible (mécanisme de l'IFI théorique), technique qui permet de tenir compte de l'impôt dans le calcul de sa propre base.

En cas de biens partiellement exonérés, les dettes sont alors uniquement déductibles en proportion de la valeur imposable du bien.

Les dettes contractées auprès des membres du foyer fiscal et du cercle familial ne sont pas déductibles, sauf s'il est justifié du caractère normal du prêt (respect des échéances, remboursement effectif, etc.).

Les activités immobilières éligibles à l'exonération de IFI

Tous les actifs qualifiés de professionnels au sens de l'article 975 III du Code général des impôts bénéficient directement d'une exonération d'assiette et certaines activités immobilières y compris locatives entrent dans le champ d'application de cette exonération. Nous allons les présenter ci-après.

Activité de loueur en meublé professionnel (LMP)

Rappel : sur le plan fiscal, la loi distingue deux grandes catégories de loueurs en meublé : le loueur en meublé professionnel (LMP) et le loueur en meublé non professionnel (LMNP). La sous-catégorie incluant les loueurs en meublé « longue durée » et les loueurs en meublé « courte durée » est, au sens de l'IFI, sans conséquence. Par conséquent, cela concerne les locations meublées de longue durée et de courte durée.

L'activité de location de locaux d'habitation loués meublés est, sous certaines conditions strictement encadrées, considérée comme une activité commerciale susceptible d'ouvrir droit au régime d'exonération. Cette qualification commerciale déroge au principe selon lequel la location immobilière relève par nature des revenus fonciers.

La jurisprudence administrative a précisé que l'activité doit présenter un caractère habituel et être exercée dans des conditions similaires à celles d'une entreprise commerciale, avec une organisation matérielle adéquate et une recherche effective de domicile (TJ Versailles, 30 avril 2024, 22/01600). Lorsque cette activité est exercée par un membre du foyer, les locaux exploités peuvent être considérés comme des actifs professionnels exonérés d'IFI aux conditions cumulatives suivantes :

les membres du foyer fiscal réalisent plus de 23 000 € de recettes annuelles dans le cadre de cette activité. Ce seuil doit être apprécié au niveau de l'ensemble du foyer fiscal et correspond aux recettes brutes, avant déduction des charges. La détermination de ces recettes peut soulever des difficultés pratiques, notamment en cas d'activités mixtes ou de début d'activité en cours d'année ;

les membres du foyer retirent de cette activité plus de 50 % des revenus (bénéfice commercial net annuel) à raison desquels le foyer fiscal est soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux, revenus des gérants et associés.

Cette condition de prépondérance peut constituer un obstacle significatif pour les contribuables exerçant par ailleurs une activité salariée rémunératrice. Elle implique souvent une véritable reconversion professionnelle vers l'activité locative.

Seuls les locaux effectivement loués, qui génèrent des revenus pour le foyer fiscal, sont susceptibles d'être éligibles au régime d'exonération des actifs professionnels.

Activité de location d'établissements commerciaux ou industriels munis d'équipements nécessaires à leur exploitation

Aux termes du 2° du V de l'article 975 du CGI, est également qualifiée d'activité commerciale la location d'établissements commerciaux ou industriels munis du mobilier et/ou du matériel nécessaire à leur exploitation.

Ce type de relations commerciales existe principalement dans le secteur industriel, où les propriétaires de sites industriels peuvent louer leurs installations complètes, y compris les équipements de production, à des exploitants. Cette configuration se rencontre également dans certains secteurs commerciaux spécialisés, comme la restauration, l'hôtellerie ou les activités de services nécessitant des équipements techniques spécifiques.

La condition posée est que les établissements commerciaux ou industriels loués doivent être dotés d'équipements qui doivent permettre au locataire de poursuivre l'exploitation à laquelle ils sont destinés. L'administration fiscale examine avec attention la réalité de cette mise à disposition d'équipements et

leur caractère indispensable à l'exploitation. Une simple location d'immeubles avec quelques équipements accessoires ne saurait suffire à caractériser cette activité commerciale.

Ce mécanisme est très méconnu et de nombreux propriétaires de locaux industriels négligent là une possibilité d'exonération substantielle. Une restructuration de leur activité locative pourrait leur permettre de bénéficier de cette exonération avantageuse.

Activités de marchands de biens et de construction-vente

Pour bénéficier d'une exonération de l'IFI, des critères stricts doivent être remplis :

- l'activité doit être exercée à titre habituel et professionnel (inscription au registre du commerce et des commerces (RCS) et organisation matérielle effective) ;
- l'activité doit générer des revenus professionnels imposables ;
- les biens immobiliers détenus doivent être rattachés directement à l'activité de marchand de biens et les immeubles construits doivent être destinés à la vente ;
- le contribuable ne doit pas conserver les biens pour les louer ou pour un usage personnel ;
- l'exonération ne s'applique pas aux immeubles conservés à titre d'investissement ou par une société de gestion patrimoniale.

Outre les cas d'exonération liés à l'exercice d'une activité professionnelle, d'autres mécanismes permettent une exonération d'assiette totale ou partielle.

Quelques stratégies d'optimisation de l'IFI

Principe du démembrement de propriété

Rappelons que le démembrement de propriété permet de répartir les droits entre l'usufruitier qui bénéficie de l'usage du bien et en perçoit les revenus sans pouvoir aliéner le bien, et le nu-propriétaire qui a le droit de propriété sans pouvoir bénéficier des fruits.

Par principe, la mise en place d'un démembrement peut permettre de réduire l'assiette taxable de l'IFI car le droit de propriété n'est plus complet.

Investissement ou vente en viager

Le viager consiste à vendre un bien immobilier en échange d'une rente périodique accompagnée d'un versement initial, « le bouquet »⁽²⁾, réglé au moment de la signature de l'acte de vente.

Pour les vendeurs assujettis à l'IFI, cette modalité de cession présente un intérêt fiscal notamment au sujet de l'IFI. En effet, après la vente, le redevable

2) Le versement d'un bouquet n'est pas une condition légale et résulte uniquement de la négociation entre les parties. Un contrat peut donc prévoir un montant financé en totalité par des rentes périodiques.

ne déclare plus la valeur de la pleine propriété du bien, mais uniquement celle de l'usufruit ou du droit d'usage et d'habitation (DUH), ce qui permet de réduire sensiblement l'assiette taxable, voire de sortir du champ d'application de l'IFI.

Dans le cas d'un viager occupé, le vendeur déclare à l'IFI la seule valeur de l'usufruit ou du DUH. Si le bien constitue sa résidence principale, un abattement supplémentaire de 30 % est applicable sur la valeur de ce droit.

La valorisation de l'usufruit s'effectue conformément au barème fixé par l'article 669 du CGI, en fonction de l'âge du crédientier au jour de la vente : Ainsi, un vendeur âgé de 85 ans conservant un droit d'usufruit ne devra déclarer que 20 % de la valeur du bien au titre de l'IFI, l'acquéreur devant quant à lui déclarer 80 % au titre de la nue-propriété. La répartition de la valeur entre l'acquéreur et le vendeur conditionne donc directement le traitement fiscal à l'IFI. L'acquéreur est redevable de l'impôt sur la nue-propriété, tandis que le vendeur, s'il conserve un usufruit ou un DUH, ne sera imposable que sur la valeur de ce droit.

Par exemple, pour un bien d'une valeur vénale de 500 000 € vendu en viager occupé avec un vendeur âgé de 75 ans, ce dernier ne déclarera que 100 000 € (20 %), tandis que l'acquéreur inscrira 400 000 € (80 %) dans sa base IFI. Ce mécanisme permet à l'acquéreur de réduire de manière significative l'assiette de son imposition.

Par ailleurs, le bouquet et les rentes viagères versés par l'acquéreur au vendeur ne sont pas pris en compte dans l'assiette de l'IFI.

Investissement en nue-propriété

Depuis la loi de finances pour 2013, il n'est plus possible de déduire un passif lié à l'acquisition d'un droit de nue-propriété de l'assiette de l'IFI, ce droit ne figurant pas directement à l'actif imposable.

La charge déclarative incombe désormais à l'usufruitier, qui doit déclarer le bien en pleine propriété, conformément à l'article 885 G du CGI. Cette règle s'applique également en cas de démembrement d'un actif successoral, la valeur respective de l'usufruit et de la nue-propriété étant alors calculée sur l'actif net de succession après déduction des exonérations et dettes éventuelles.

Certaines situations dérogent à ce principe, permettant une répartition de la valeur du bien démembrement entre le nu-propriétaire et l'usufruitier :

- lorsque la nue-propriété a été cédée à un tiers autre qu'un héritier présomptif, un donataire ou une personne interposée ;
- lorsque la nue-propriété a été donnée à une entité publique, une association ou une fondation reconnue d'utilité publique (ex. : Fondation de France). Dans ces cas, la valeur du bien est ventilée entre les patrimoines respectifs, selon le barème susvisé dépendant de l'âge de l'usufruitier.

Certains actifs comme les biens ruraux loués à long terme ou parts de GFA peuvent bénéficier d'une exonération partielle ou totale d'IFI, sous conditions strictes de gestion et de durée de détention

Investissement dans des actifs exonérés

Les bois, forêt et parts de groupements forestiers :

Lorsqu'ils ne constituent pas des actifs professionnels susceptibles d'être exonérés en totalité, ces biens bénéficient d'une exonération partielle à concurrence des $\frac{3}{4}$ de leur valeur sous les conditions fixées pour l'exonération des droits de succession :

- engagement d'appliquer une des garanties de gestion durable pendant trente ans ;
- production du certificat du directeur départemental des territoires et d'un bilan de mise en œuvre du document de gestion durable.

Pour les parts de groupements forestiers acquises à titre onéreux, deux conditions supplémentaires s'appliquent : un délai de détention minimum de deux ans et un engagement de reboiser les friches et landes dans les cinq ans.

Les biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible et parts de groupements fonciers agricoles (GFA) :

Certaines catégories de biens ruraux et de parts de groupements agricoles peuvent bénéficier, sous conditions, d'une exonération totale ou partielle de l'IFI, dès lors qu'elles peuvent être assimilées à des actifs professionnels.

Ces régimes d'exonération s'appliquent :

- aux biens ruraux donnés en location pour une durée minimale de dix-huit ans ;
- aux parts de groupements fonciers agricoles (GFA) non exploitants ou de groupements agricoles fonciers.

Exonération totale :

Les biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible, ainsi que les parts de GFA, peuvent bénéficier d'une exonération totale d'IFI lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- le bail est consenti par le bailleur à certains membres de son groupe familial, à savoir son conjoint, son partenaire de Pacs, son concubin notoire, ses ascendants ou descendants, ou les conjoints, partenaires de Pacs ou concubins notoires de ces derniers, ou encore leurs frères et sœurs ;
- s'agissant des GFA, les parts doivent être détenues par un membre de son groupe familial ou par le preneur lui-même ;



© Photo Trevor Walton

➤ le preneur utilise le bien dans l'exercice de sa profession principale.

Exonération partielle :

Lorsque ces conditions ne sont pas intégralement remplies, les biens ou parts concernés peuvent néanmoins bénéficier d'une exonération partielle :

- à hauteur de 75 % de leur valeur lorsque celle-ci n'excède pas 101 897 euros ;
- à hauteur de 50 % pour la fraction de valeur supérieure à ce seuil.

Ce régime permet ainsi d'encourager la transmission et la gestion des exploitations agricoles dans un cadre fiscal allégé, sous réserve du respect strict des conditions prévues par la législation en vigueur.

Le contrat d'assurance-vie :

Les contrats non rachetables ne sont pas soumis à l'IFI. Certains placements immobiliers en contrat d'assurance-vie permettent donc de s'en exonérer :

➤ Parts ou actions d'organisme de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM).

Les OPCVM sont des intermédiaires financiers qui donnent, à leurs souscripteurs, la possibilité d'investir sur des marchés financiers auxquels ils n'auraient que difficilement accès autrement (marchés financiers et monétaires étrangers, actions non cotées). Les parts ou les actions d'OPCVM détenues au travers d'un contrat d'assurance-vie sont exonérées d'IFI à la double condition que vous déteniez moins de 10 % du fonds et que ce fonds détienne moins de 20 % de biens ou de droits immobiliers.

➤ Parts de société d'investissement immobilier cotée (SIIC).

Une SIIC, également connue sous le nom de « société foncière cotée », est une société foncière ayant pour objet social l'acquisition, la construction et la gestion de biens immobiliers.

Investir dans une SIIC correspond à acheter des

parts de la société foncière et percevoir des dividendes. Il s'agit donc d'un placement en bourse pour investir dans l'immobilier.

Les parts de SIIC détenues dans un contrat d'assurance-vie sont également exclues de l'assiette de l'IFI si l'assuré détient moins de 5 % des parts de chaque SIIC.

➤ Détenue de société civile de placement immobilier (SCPI), société civile immobilière (SCI) et organisme de placement collectif immobilier (OPCI) via un plan d'épargne retraite (PER) assurance.

Le PER, instauré par la loi PACTE, constitue un outil d'épargne à long terme destiné à compléter les régimes obligatoires de retraite.

Un fonds de placement immobilier (FPI) regroupe des actifs composés pour au moins 60 % d'immobilier, détenus directement ou indirectement, et est généralement structuré sous la forme d'un OPCI, d'une SCI ou d'une SCPI.

Le traitement des actifs immobiliers logés dans un PER au regard de l'IFI dépend de la nature juridique du contrat. Lorsqu'un PER prend la forme d'un contrat d'assurance, le critère déterminant est celui du caractère rachetable ou non du contrat, conformément à l'article 972 du CGI.

En phase de constitution d'épargne, les capitaux versés sur un PER assurance sont par principe non rachetables avant l'échéance de départ en retraite. En conséquence, le ministère des Finances considère que les unités de compte immobilières détenues dans un tel contrat ne sont pas intégrées dans l'assiette taxable à l'IFI pendant cette période.

Les actifs immobiliers logés dans un PER assurance non rachetable sont temporairement exonérés d'IFI, mais deviennent imposables dès que le contrat devient rachetable à la retraite

L'article 972 du CGI prévoit expressément que seules les unités de compte immobilières détenues dans le cadre de contrats d'assurance rachetables doivent être prises en compte pour le calcul de l'IFI. Dès lors que le PER assurantiel est non rachetable pendant la phase d'épargne, les actifs immobiliers qu'il contient échappent temporairement à l'IFI.

Cette exonération n'est toutefois que temporaire. À compter du moment où le titulaire du PER atteint l'âge légal de départ à la retraite ou liquidera sa pension dans un régime obligatoire d'assurance vieillesse, le contrat devient rachetable et les actifs immobiliers sont à nouveau intégrés dans l'assiette taxable à l'IFI. ■

La servitude de passage : tour d'horizon d'une servitude aux multiples facettes

ÉCLAIRAGE — La servitude de passage permet à une personne de circuler sur un terrain qui ne lui appartient pas. Le bénéficiaire du droit de passage, propriétaire du fonds dénommé « *fonds dominant* », peut aller et venir, sous certaines limites, sur le terrain de son voisin, propriétaire du fonds dénommé « *fonds servant* ». La servitude peut exister par effet de la loi (servitude légale) ou par effet d'une convention entre les propriétaires concernés (servitude conventionnelle). Bien que la servitude de passage soit fréquente, elle est à l'origine de nombreux conflits entre propriétaires, car sa reconnaissance et son application ne sont pas toujours simples à appréhender.

Explications. **Par Nathalie Quiblier, journaliste**

Servitude de passage légale ou conventionnelle

Les servitudes de passage s'établissent de deux manières : soit de façon légale, c'est-à-dire par effet de la loi, soit de façon conventionnelle, c'est-à-dire par effet d'un contrat entre les propriétaires concernés. Dans tous les cas, elle peut s'appliquer sur des terrains bâtis ou non bâtis, et même inconstructibles. Le propriétaire dont le terrain est enclavé, c'est-à-dire qui n'a aucune issue sur la voie publique ou qui dispose d'une issue insuffisante, a le droit de passer sur le(s) terrain(s) voisin(s) afin de lui permettre d'accéder à la voie publique (articles 682 et suivants du Code civil). Cette servitude est dite « légale », car elle s'impose même sans accord entre les propriétaires. Ainsi, le propriétaire du fonds servant ne peut pas refuser la servitude au profit du fonds dominant et il doit laisser un passage sur son terrain au propriétaire du terrain enclavé pour lui permettre d'accéder à sa propriété.

En pratique, cette servitude légale est organisée par écrit : modalités, tracé du passage, etc.

Si le voisin (fonds servant) refuse ou si les deux voisins ne trouvent aucun accord concernant l'aménagement de cette servitude, le juge peut être saisi, et c'est lui, après avoir vérifié que les conditions de l'état d'enclave sont bien réunies, qui imposera au voisin de laisser au propriétaire du fonds enclavé un accès à sa propriété.

L'enclave est absolue lorsque le terrain ne possède aucun accès à la voie publique

Si le terrain n'est pas enclavé, la servitude ne peut être que conventionnelle. C'est le cas d'une propriété qui dispose d'un accès techniquement utilisable, mais difficilement praticable ou peu commode. Il a par exemple été jugé qu'une propriété de montagne ne pouvait pas être considérée comme enclavée seulement parce qu'elle était difficile d'accès (Cour de cassation, 10 septembre 2020, n° 19-14.081).

La situation d'enclave : fondement de la servitude légale

L'enclave fonde l'existence de la servitude de passage légale. Selon l'état d'enclave, un fonds n'a aucune issue sur la voie publique ou dispose d'une issue insuffisante pour toute exploitation (agricole, industrielle, etc.), pour la réalisation d'opérations de constructions ou de lotissements ou pour accéder à une propriété d'habitation.

L'enclave absolue

L'enclave est absolue lorsque le terrain ne possède aucun accès à la voie publique.

Un terrain peut également être reconnu comme enclavé lorsqu'il ne peut être relié à la voie publique qu'au prix de travaux ou d'aménagements ayant un coût disproportionné. Si l'accès n'est que seulement incommode ou ne présente que des inconvénients mineurs et faciles à corriger, le terrain n'est pas enclavé. Ainsi, un fonds n'est pas considéré comme



Copyright (c) 2017 Altitude Drone/Shutterstock

enclavé lorsqu'il est possible de le rendre accessible en mettant en œuvre des moyens normaux et raisonnables.

L'enclave relative

L'enclave est relative lorsque l'accès à la voie publique est insuffisant. L'insuffisance d'accès justifiant la constitution d'une servitude de passage résulte le plus souvent de la configuration des lieux (trop étroit, trop dangereux, etc.).

Il a été jugé qu'un passage piétonnier de 1,50 mètre de large sur 40 mètres de long, desservi par un escalier d'une pente de 40 %, ne constituait pas une desserte suffisante pour une propriété à usage d'habitation (Cour de cassation, 15 décembre 1999, n° 97-15.574).

Le point de savoir si l'issue est insuffisante est une question de fait appréciée souverainement par les juges, en cas de litige.

Appréciation de la situation d'enclave

La situation d'enclave d'un fonds est caractérisée lorsque celui-ci ne comporte aucune issue ou lorsque l'accès qui le relie à la voie publique est insuffisant :

➤ soit en raison du relief, de la position du fonds ou de la configuration des lieux qui rend impossible l'accès au fonds.

Dans le cadre de l'appréciation de la configuration des lieux, la Cour de cassation a reconnu l'état d'enclave du fait que l'accès qui reliait le fonds à la voie publique était trop étroit dans le sens qu'il ne pouvait pas être emprunté en voiture et qu'il n'était pas possible de faire passer des véhicules utilitaires ou des engins agricoles. Ainsi, le passage devait être élargi (Cour de cassation, 16 mars 2017, n° 15-28551).

➤ soit en raison d'une contrainte juridique qui rend impossible l'accès au fonds, suite par exemple à une décision prise par une autorité compétente. La Cour de cassation a notamment admis l'état d'enclave juridique d'un fonds et donc l'existence d'une servitude légale de passage, au motif que le certificat d'urbanisme interdisait tout accès direct depuis la route départementale 183 au fonds appartenant à une personne (Cour de cassation, 14 janvier 2016, n° 14-26640).

Il est utile de préciser que l'appréciation de l'enclave est globale. Ainsi, le juge vérifie notamment que le propriétaire du fonds enclavé n'est pas également

**L'enclave
est relative
lorsque
l'accès à la
voie publique
est insuffisant**



L'étendue et les modalités d'exercice de la servitude légale (assiette, conditions d'utilisation, indemnités...) sont fixées soit par un acte notarié, soit par une convention sous-seing privé

propriétaire de parcelles contiguës dont l'une dispose d'un accès à la voie publique. De plus, l'enclave ne doit pas être du fait du propriétaire du fonds enclavé, comme dans le cas où il a fait réaliser une construction qui interrompt l'accès d'un sentier conduisant à la voie publique.

C'est au propriétaire du fonds enclavé qu'incombe la charge de la preuve de l'enclave. Cela a été réaffirmé dans une affaire (Cour de cassation, 17 décembre 2020, n° 19-11.376) : à la suite de l'installation d'un panneau de sens interdit interdisant l'accès à la voie publique, une propriétaire a assigné ses riverains en revendication d'une servitude de passage pour cause d'enclave de sa parcelle. Selon les juges, caractériser l'état d'enclave implique pour le demandeur de produire la décision administrative prescrivant l'interdiction en cause, la seule présence du panneau d'interdiction de circuler ne suffisant pas.

Les modalités d'exercice de la servitude légale

Si l'enclave existe, la servitude de passage légale grève de plein droit le fonds servant, mais les modalités d'exercice de la servitude doivent alors être précisées. L'article 683 du Code civil formule la double directive suivante :

- > en principe, le passage doit « être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique » ;
- > néanmoins, « il doit être fixé dans l'endroit le

moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé ».

Ainsi, en cas de litige, le juge n'est pas tenu de suivre un passage en ligne droite.

Aucune largeur minimale n'est imposée pour un droit de passage ; toutefois, il impose que le chemin de passage soit assez large pour que le propriétaire du fonds dominant puisse par exemple y exercer son activité professionnelle sans inconvénient (comme un passage de tracteurs pour un agriculteur). Idéalement, un chemin de passage doit, pour une maison individuelle, être assez large pour laisser circuler un véhicule dans un sens ou dans un autre. En pratique, l'accès a généralement une largeur minimale de 3 ou 4 mètres.

En tout état de cause, l'étendue et les modalités d'exercice de la servitude légale (assiette, conditions d'utilisation, indemnités...) sont fixées soit par un acte notarié, soit par une convention sous-seing privé. À défaut de trouver un accord sur le tracé du passage et en cas de procédure amiable infructueuse, il y a lieu de saisir le tribunal judiciaire d'une demande tendant à établir judiciairement la servitude.

Entente des parties : fondement de la servitude conventionnelle

Lorsque l'état d'enclave existe, la servitude légale s'impose. Lorsqu'il n'y a pas de situation d'enclave, les parties, par commodité ou simple choix, peuvent décider de mettre en place d'un commun accord une servitude de passage dans le cadre d'une convention. Contrairement à la servitude légale, celle-ci ne peut pas être imposée. Les propriétaires concernés s'accordent alors librement pour autoriser le passage de piétons, de véhicules, d'animaux, de canalisations, de câbles, etc.

Tout est organisé entre les parties, de préférence par écrit. Souvent, les servitudes de passage conventionnelles sont constatées dans un acte notarié à l'occasion d'une division parcellaire.

La fixation des modalités d'exercice (largeur, etc.) de la servitude conventionnelle paraît moins conflictuelle que celle de la servitude légale dans le sens que l'établissement même de la servitude est réalisé dans le cadre d'une entente entre les voisins et non pas imposé par la loi.

Servitude de passage et les tiers

Toute servitude de passage (conventionnelle ou légale) est attachée au fonds et non à la personne des propriétaires, et elle est donc en principe opposable aux tiers (c'est-à-dire essentiellement aux acquéreurs de l'un des fonds concernés par la servitude).

Il faut toutefois distinguer suivant qu'il s'agit d'une servitude conventionnelle ou légale.

La servitude de passage conventionnelle est opposable aux tiers lorsqu'elle a fait l'objet d'une publicité foncière, c'est-à-dire lorsqu'elle a été rédigée par un notaire. À contrario, la convention de servi-

Que la servitude soit légale ou conventionnelle, le maintien du passage en état de servir incombe, en l'absence de mention contraire dans l'acte, au seul propriétaire qui en bénéficie

tude conclue sous seing privé ne vaut, en principe, qu'entre les parties.

Il est admis que la servitude conventionnelle est opposable à l'acquéreur du bien lorsque la convention est annexée à l'acte de vente, lorsqu'il en est fait mention dans l'acte de vente ou encore lorsque l'acquéreur en connaissait l'existence au moment de l'acquisition. Hormis ces cas, la servitude conventionnelle non publiée est inopposable à l'acquéreur : il n'a pas à la supporter s'il est acquéreur du fonds servant et il ne peut pas en bénéficier s'il est acquéreur du fonds dominant. Il est toutefois certain qu'il serait difficile pour l'acquéreur de nier l'existence de la servitude de passage lorsque celle-ci est apparente, c'est-à-dire visible du fait de l'existence d'ouvrages ou d'aménagements (portail, tracé d'un chemin,...).

Quant à la servitude légale, elle est opposable aux tiers car elle est de droit même si elle n'a pas fait l'objet d'une publicité foncière.

Servitude de passage et indemnisation

En principe, celui qui supporte le droit de passage (propriétaire du fonds servant) peut recevoir une indemnisation due par le propriétaire du fonds dominant, dont la propriété est valorisée par l'existence d'une telle servitude constituée à son profit. L'indemnité est calculée et modulée selon plusieurs critères : prix au mètre carré de l'espace mobilisé par le passage, diminution de la valeur du terrain, dommages causés à la propriété, nuisances liées à l'utilisation du passage, etc. Cette indemnité vise essentiellement à réparer le préjudice résultant de l'atteinte portée au droit de propriété du propriétaire du fonds grevé par la servitude de passage (construction du passage, nuisances sonores, impact sur la valeur du terrain, etc.). Elle peut prendre la forme d'un capital ou d'une somme régulièrement versée par le bénéficiaire.

Aucune règle légale ne précise son mode de calcul. À défaut d'entente entre les parties, c'est le juge qui tranchera.

Servitude de passage et l'entretien des parcelles

Que la servitude soit légale ou conventionnelle, le maintien du passage en état de servir incombe, en l'absence de mention contraire dans l'acte, au seul propriétaire qui en bénéficie.

Si les deux propriétaires partagent la jouissance de

ce passage, ils peuvent aussi se répartir les tâches et les frais d'entretien.

Les charges d'entretien peuvent être basées sur la fréquence et la nature de l'usage, professionnel ou non, de la superficie du passage, de la présence ou non d'équipements (éclairage, portail, etc.) et des dépenses liées, comme celles d'électricité.

Si le propriétaire du fonds servant commet une faute (par exemple, en laissant son terrain à l'abandon, il doit remettre en état le passage à ses frais).

Servitude de passage et clôture

En vertu de la règle « *Tout propriétaire peut clore son héritage* » (article 647 du Code civil), de nombreux litiges naissent lors de la pose d'une barrière ou d'un portail bloquant l'accès au passage.

Rien n'empêche celui qui doit laisser son voisin passer chez lui d'installer une clôture (grillage, haie, mur, etc.) le long du parcours, à condition « *de ne rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode* » (article 701 du Code civil).

Bien sûr, si le dispositif de fermeture nécessite un moyen d'accès (clé, télécommande ou code), celui-ci doit être remis à tous les bénéficiaires du droit de passage.

En cas de litige, les juges sont souverains pour apprécier le respect de l'équilibre entre les droits des parties : le droit de clore sa propriété, d'une part, et le droit de disposer d'un usage libre du passage, d'autre part. Ils tranchent donc au cas par cas. Ainsi, le fait d'être obligé d'ouvrir et de fermer un portail à la main pour pouvoir passer peut, selon les cas, ne pas rendre incommode l'usage de la servitude. Tout dépend également de l'usage du passage et de l'importance de la gêne occasionnée. Ainsi, peut notamment être interdite la pose d'un portail électrique diminuant la largeur du passage et rendant très délicates les manœuvres de véhicules.

La fin d'une servitude de passage

Il est utile de préciser que le transfert de propriété (vente, donation, etc.), comme la mise en location des fonds ne constituent pas des causes d'extinction de la servitude. En effet, la servitude est attachée au fonds et non au propriétaire du fonds. En principe, la servitude légale, établie en cas d'enclave d'une propriété, ne peut pas s'éteindre, même si elle n'est pas utilisée. Elle s'éteint en cas de disparition de l'enclave même si l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés de façon conventionnelle. La disparition de l'enclave peut avoir lieu, par exemple, si le propriétaire du fonds qui en bénéficie achète un terrain contigu au sien qui dispose d'un accès autonome à la voie publique ou lorsque le bénéficiaire a obtenu un droit de passage conventionnel consenti par un autre voisin.

La servitude de passage conventionnelle cesse quant à elle d'un commun accord entre les parties ou lorsqu'elle n'est pas utilisée pendant 30 ans. ■

Investir dans les villes moyennes : la solution gagnante ?

ATTRACTIVITÉ — Longtemps restées dans l’ombre des principales métropoles françaises, les communes moyennes prennent aujourd’hui leur revanche sur l’échiquier de l’investissement immobilier. **Par Laurent Caillaud, journaliste, Savana Media**

Face à la flambée des prix dans les grandes villes, à la raréfaction de leur offre et à la montée des taux d’intérêt, les villes moyennes, celles de moins de 100 000 habitants, offrent une alternative cohérente : moins chères à l’achat, souvent plus rentables et désormais prisées par les familles de cadres grâce à l’essor du télétravail, elles attirent une nouvelle génération d’investisseurs en quête de rendement sécurisé à moyen et long terme. Selon SeLoger, la rentabilité brute moyenne française a progressé de 4,6 % à 5,2 % entre 2022 et 2025, soit + 13 % en trois ans. Et si l’éternel baromètre qu’est Paris affiche aujourd’hui un rendement locatif de 4,1 %, la capitale apparaît sur ce point distancée par des villes comme Saint-Étienne (10,12 %), Le Mans (9,26 %) ou Angers (7,44 %), dont les perspectives auraient de quoi la rendre jalouse (source Trackstone.fr, lire l’interview page suivante) ! Les villes moyennes proposent en effet un cocktail imparable entre pouvoir de séduction retrouvé, prix de vente raisonnable (3 222 €/m² contre 4 357 €/m² dans les 10 plus grandes villes) et loyers souvent à des niveaux similaires à ceux des métropoles (hors Paris). Pour un budget d’achat équivalent, il est donc possible d’acquérir un bien plus grand et/ou mieux situé, donc plus attractif aux yeux des locataires potentiels. De plus Selon MeilleursAgents, « ces prix plus accessibles ne signifient pas que le rendement locatif sera moindre dans la mesure où l’écart de loyers entre les villes moyennes et les grandes villes est moins grand que celui des prix de vente. En outre, certaines villes moyennes disposent d’infrastructures universitaires et d’un tissu économique dense, attirant tous types de profils et limitant ainsi le risque de vacance locative ». La demande locative connaît donc un redéploiement suivant une logique de déconcentration des métropoles, les périphéries urbaines et les villes de taille moyenne.

CLASSEMENT

Les 10 villes françaises au meilleur rendement locatif	
Ville	Rentabilité brute
Saint-Etienne (42)	10,12 %
Le Mans (72)	9,26 %
Angers (49)	7,44 %
Reims (51)	7,31 %
Marseille (13)	6,64 %
Montpellier (34)	6,10 %
Toulouse (30)	5,99 %
Rennes (35)	5,99 %
Nantes (44)	5,89 %
Lille (59)	5,88 %

Source : Trackstone.fr, mai 2025 // Les rentabilités annoncées varient d’une source à l’autre selon les méthodes de calcul utilisées et la période étudiée.

Une nouvelle géographie de la rentabilité

Savoir quand investir est essentiel, mais savoir où investir l’est tout autant. Derrière un bon rendement brut, peuvent en effet se cacher des risques de vacance ou de dépréciation du bien, en lien avec le tissu économique local, la tension locative ou encore la solvabilité des ménages. Pour objectiver cette analyse, l’équipe scientifique de SeLoger croise 3 indicateurs clés :

Moins chères, plus rentables et portées par le télétravail, les villes moyennes séduisent les investisseurs avec des rendements locatifs supérieurs aux grandes métropoles, une demande soutenue et un risque de vacance réduit



Saint-Étienne



Le Mans

- > la rentabilité brute, soit le ratio entre le loyer annuel perçu et la valeur du bien ;
- > l'apport nécessaire à l'autofinancement, qui mesure l'effort financier initial requis pour que les loyers nets couvrent les mensualités et les charges associées à la détention du bien ;
- > et un indice de risque économique local, basé sur des données de démographie, d'emploi et de taux

Paris qui affiche aujourd'hui un rendement locatif de 4,1 % est sur ce point distancée par des villes comme Saint-Étienne avec 10,12 % (photo du haut) ou Le Mans avec 9,26 % (photo ci-dessus).

de vacance, qui résume le risque de ne pas louer le bien et le risque que la valeur du bien se déprécie au cours du temps.

Additionner ces filtres permet d'identifier les villes qui offrent le meilleur compromis entre rentabilité, accessibilité et dynamisme économique.

SeLoger s'est penché sur plusieurs communes de plus de 30 000 habitants où l'investissement locatif permet en 2025 d'acquérir un T2 de 40 m² sans aucun apport initial. Dans ces villes, avec une mensualité de crédit équivalente au loyer net de charges (taxe foncière, impôts, charges de copropriété, frais d'entretien courant...), l'apport devient théoriquement superflu, même s'il reste bien sûr nécessaire d'apporter a minima la valeur des frais de notaires et d'agence. Autrement dit, avec un financement à 100 % de la valeur du bien, l'investisseur arrive à dégager un bénéfice mensuel positif dès le premier mois. Que demander de plus ? C'est notamment le cas de Châlons-en-Champagne, avec des prix d'achat pour un 40 m² très accessibles (66 752 € en moyenne, frais inclus) et un revenu locatif net permettant un autofinancement complet. Niort et Poitiers présentent également un bon équilibre entre rentabilité, niveau d'apport et solidité structurelle du marché local.



ZOOM

5 villes à fort potentiel

Niort: capitale des mutuelles, Niort combine accessibilité (2 000 €/m²) et rentabilité (7,2 %). Une population jeune, une économie stable et une forte demande locative en font une valeur sûre.

Saint-Étienne: ville au patrimoine industriel en pleine reconversion, avec un prix au m² autour de 1 500 € et un rendement de 10,12 %, elle offre un excellent retour sur investissement. Attention toutefois à la démographie en baisse.

Montpellier: malgré un prix au m² relativement élevé (3 000 €), la pression locative maintient un rendement stable à 6,1 %. Idéal pour une diversification patrimoniale.

Angers: ville historique de 150 000 habitants, elle accueille une forte demande étudiante et un tissu entrepreneurial actif. Le prix d'achat moyen est d'environ 2 500 €/m² et le rendement locatif moyen de 7,44 %, dans un environnement à la fois stable et attractif pour les investisseurs.

Rennes: connue pour son cadre de vie agréable et son dynamisme économique, Rennes attire de nombreux étudiants et actifs. Son prix d'achat est en moyenne de 4 100 €/m², élevé et en constante augmentation, mais la demande fait que la rentabilité se maintient autour de 6 %.

Sources: Manda.fr/Trackstone.fr

Une dynamique portée par le télétravail et les nouvelles mobilités

Avec la digitalisation de l'enseignement supérieur et la généralisation du télétravail depuis la crise sanitaire de 2020, de nombreux actifs ont quitté les grandes villes au profit de communes à taille humaine. Si Caen, Rennes, Angers ou Mulhouse tirent leur épingle du jeu, c'est, au-delà des chiffres, grâce à une bonne connectivité, une qualité de vie reconnue et un tissu économique solide. Ces villes attirent jeunes diplômés, familles et retraités, ce qui garantit un flux constant de locataires. Le marché locatif y est donc plus fluide, moins exposé aux risques de vacance et plus résilient face aux fluctuations économiques. Florent Vaudelin, PDG de la plateforme Trackstone, ajoute: « Une ville dynamique, même petite, avec des loyers solides, offrira toujours plus de sécurité et de rendement qu'une grande ville en déclin. » Même son de cloche du

Bon à savoir

Entre 2020 et 2023, l'apport moyen nécessaire pour investir dans un appartement de 2 pièces qui s'autofinance a presque doublé, passant de 46 000 à 80 000 €, en raison de la hausse des prix immobiliers et des taux d'intérêt. En 2025, il est redescendu à environ 70 000 €, principalement sous l'effet de la baisse des prix de vente moyens dans l'ancien constatée depuis début 2024.

Portées par le télétravail, la qualité de vie et des prix d'achat bas, les villes moyennes dynamiques comme Caen, Angers ou Mulhouse offrent un marché locatif fluide, résilient et à fort potentiel de rentabilité

côté de MeilleursAgents, pour qui le choix de la « bonne » ville est crucial quand on souhaite obtenir le meilleur niveau de rentabilité à long terme. Avec une forte rentabilité des cités industrielles en reconversion, qui offrent de bonnes perspectives de rendement en comparaison des grandes métropoles, en raison de tarifs plus faibles à l'achat: Saint-Étienne, Mulhouse, Limoges attirent grâce à leur ratio favorable entre prix d'achat et montant des loyers, tandis que la présence durable d'étudiants, de jeunes actifs, de ménages modestes y génère une demande locative stable.

Les villes touristiques à pile ou face

Quel type de locations rapporte le plus? Les petites surfaces, comme les studios ou les T1, octroient a priori une meilleure rentabilité locative, car le loyer au mètre carré se montre plus élevé que celui des maisons individuelles et des grands appartements. Si la demande de petits logements est en effet soutenue chez les étudiants ou les jeunes actifs dans les villes les plus dynamiques, il convient toutefois d'étudier avec soin le marché local avant de se lancer. Car dans certaines communes situées en zones rurales, la demande porte en priorité sur des maisons et pavillons de taille moyenne, y compris pour les étudiants qui s'y installeront en colocation. Dans cet exercice, une source d'information est unanimement recommandée par les professionnels de l'immobilier: l'Insee (Insee.fr), qui donne accès à une remarquable base de données ville par ville, à commencer par les indices de sa vitalité économique et de sa présence étudiante.

Pour les investisseurs – aguerris ou néophytes –, les villes moyennes représentent un terrain fertile à condition de faire preuve de rigueur dans la sélection. Car le potentiel touristique, les projets d'infrastructure, la dynamique universitaire ou la fiscalité locale peuvent doper ou freiner un projet. Les villes touristiques, notamment, offrent de bonnes perspectives côté locations de courte durée, mais peuvent souffrir de la saisonnalité et d'une réglementation locale restrictive. Comme toujours lorsqu'il s'agit d'immobilier, il conviendra de s'intéresser avant tout à l'emplacement! ■

SAUF SI JE DÉCIDE DE VIVRE

*Si la Sclérose Latérale Amyotrophie paralyse
le corps d'Olivier Goy, elle n'altère ni son esprit,
ni son envie de vivre.*

Découvrez le film et soutenez l'institut du Cerveau
en scannant le QR code.



rechercheSLA.fr

« La rentabilité doit toujours s'étudier à long terme »

RENCONTRE — Si les villes moyennes ont le vent en poupe, l'investissement immobilier repose avant tout sur une analyse de multiples facteurs, envisagés à moyen et long terme. Les explications de Florent Vaudelin, cofondateur et PDG de Trackstone, une plateforme en ligne dédiée à l'achat et la vente de biens immobiliers déjà loués. **Propos recueillis par Laurent Caillaud, journaliste, Savana Media**

Existe-t-il des régions à privilégier en vue d'un bon rendement locatif ?

Florent Vaudelin : il existe une différence de rendement entre les villes du nord et celles du sud. Par exemple, des villes comme Tourcoing, Roubaix, Rouen ou encore Metz sont en moyenne moins chères pour l'achat d'un appartement que les villes du sud, comme Aix-en-Provence ou Perpignan, où le prix a tendance à être plus élevé. Globalement, plus une ville est petite avec un prix de l'immobilier bas, plus le rendement locatif sera fort. Au contraire, la rentabilité locative sera moindre pour les grandes villes où le prix de l'immobilier est élevé. Mais il faut prendre en compte les autres critères comme le risque de vacance locative. Le choix de la ville ou de la commune dépendra aussi du type de location.

Tension locative, dynamique démographique et évolution des prix sont des critères clés pour un investissement locatif durable : un bon rendement immédiat ne garantit pas toujours une valorisation à long terme

Pour des courtes durées, par exemple dans les zones touristiques, il sera plus judicieux de cibler une ville du sud comme Nîmes qu'une ville du nord comme Mulhouse, par exemple.



Nîmes



Copyright (c) 2024 Gerald Villena/Shutterstock

Copyright (c) 2024 BearFotos/Shutterstock

Metz



« Une ville dynamique, même petite, avec des loyers solides, offrira toujours plus de sécurité et de rendement qu'une grande ville en déclin »

Florent Vaudelin, PDG de Trackstone

Quels sont les critères à étudier en priorité pour décider dans quelle ville investir ?

L'un des principaux critères à considérer est la tension locative. Cela se réfère à la difficulté pour les individus de trouver des logements à louer dans une ville spécifique. Une forte tension locative, indiquant un déséquilibre entre offre et demande de logements locatifs, peut signifier une augmentation des loyers et une rareté des biens disponibles. Ensuite, vient l'évolution démographique, une donnée qui révèle le nombre de résidents dans une ville et sert d'indicateur pour évaluer la facilité de trouver des locataires. Par exemple, une ville comme Saint-Etienne, qui présente d'excellents rendements locatifs en 2025, peut présenter des risques à cause d'une population en déclin. Autre élément à prendre en compte, la rentabilité bien sûr. Elle doit être envisagée sur le long terme, en prenant en compte non seulement les loyers perçus, mais aussi l'évolution poten-

tielle des prix immobiliers dans la ville en question. Il est possible que Saint-Etienne, malgré des loyers attractifs et une proximité avec Lyon, ne soit pas si avantageuse que ça sur le long terme en raison de la dévaluation des biens et de sa baisse démographique. Il est par ailleurs impératif de prendre en compte l'évolution récente des prix de l'immobilier dans les villes ciblées, ainsi que s'intéresser aux projets d'urbanisme en cours et à l'économie locale.

Est-il conseillé d'investir dans des villes à fort potentiel touristique ?

Investir dans des villes touristiques présente à la fois des risques et des opportunités. Du côté des opportunités, ces villes, souvent situées à proximité de la mer ou dans des zones à haute valeur culturelle, attirent un grand nombre de touristes chaque année. Cela se traduit par une demande locative élevée, surtout en saison, ce qui peut augmenter le taux de rentabilité nette de l'investissement. Cependant, il existe des risques associés. La dépendance au tourisme peut rendre le marché locatif volatile, avec des périodes creuses hors saison. De plus, certaines villes peuvent imposer des restrictions sur les locations de courte durée, impactant ainsi le rendement. Il est par ailleurs important de bien analyser la fiscalité locale et les frais de gestion, car ils peuvent varier considérablement d'une commune à l'autre. ■

Cambriolages

Ces idées reçues qui ne collent pas toujours à la réalité

ÉCLAIRAGE — C'est une préoccupation des Français, ravivée un peu plus encore à l'approche de la grande transhumance estivale. Les cambrioleurs ne prennent pas de vacances, juillet-août reste une période bénie. Pourtant, les cambriolages n'ont pas lieu uniquement durant l'été, la nuit tombée, dans une maison vidée de ses occupants et située dans un grand centre urbain. Sur le sujet, il demeure encore de nombreuses idées reçues. **Par Christophe Demay, journaliste**

Le nombre de cambriolages a explosé

Peut-être en parle-t-on davantage aujourd'hui qu'auparavant, mais c'est faux. Effectivement, les deux années de Covid ont au moins eu le mérite de mettre au chômage les cambrioleurs, mais sitôt la crise sanitaire passée, ils ont repris leur activité. Selon le Service statistique ministériel de la sécurité intérieure (SSMSI), 218 000 méfaits ont été recensés en France en 2024, un niveau quasi identique à l'année précédente.

Un cambriolage toutes les deux à trois minutes, cela fait beaucoup. Pourtant, le nombre de cambriolages n'a pas franchement explosé ces dernières années : en 2019, juste avant le Covid, on en recensait 236 000. Et si on remonte plus loin dans le temps, au début des années 1980, leur nombre avait allègrement franchi la barre des 300 000 par an.

Les cambriolages sont une préoccupation majeure des Français

C'est vrai, et c'est même la première crainte des Français quand on leur parle de sécurité à leur domicile. Selon le Baromètre A2P de la protection contre les cambriolages 2024, 83 % des Français se disent « préoccupés » et 33 % même « très préoccupés ». Et c'est encore plus vrai à l'approche des vacances. Un Français sur deux (47 %) ne part pas complètement serein, craignant de laisser son logement inoccupé durant l'été⁽¹⁾.

Si les Français redoutent autant une intrusion, c'est qu'à la différence d'autres risques, chacun a le sentiment que cela n'arrive pas qu'aux autres. Qui n'a pas été confronté à un cambriolage directement ou à travers un proche ? Toujours selon le baromètre

A2P, un Français sur trois (29 %) a déjà été victime d'un cambriolage ou d'une tentative d'effraction. Pourtant, 42 % estiment que leur domicile n'est pas suffisamment protégé.

Les cambrioleurs préfèrent la ville à la campagne

C'est de moins en moins vrai. Sans surprise, sept cambriolages sur dix sont effectivement commis en ville, là où la densité est importante. Dans le triste palmarès des communes les plus cambriolées, on retrouve Paris et les grandes métropoles régionales Lyon, Marseille, Bordeaux, Lille, etc.

83 % des Français se disent « préoccupés » et 33 % même « très préoccupés » par le risque de cambriolage

Jérôme Gorges, directeur marketing chez Verisure, observe que les campagnes ne sont plus éparpillées. Les zones rurales enregistrent désormais 4,1 cambriolages en moyenne pour 1 000 habitations. On est loin de Paris (7,8 %) et des grandes métropoles (7,6 % en moyenne), mais cela montre combien le risque est réel dans ces territoires. « *Ce que l'on voit en 2024, c'est que les cambriolages ne sont pas l'apanage des grandes villes. Ces dernières années, nous observons une forte augmentation en zones dites rurales, avec dans certains départements des croissances à deux chiffres.* »

7 %

C'est le nombre de cambriolages élucidés en 2022.

Source : Ministère de l'Intérieur.

1) Observatoire de la sécurité des foyers.



Copyright (c) 2025 Pheelings media/Shutterstock

En témoignent les ultimes statistiques du ministère de l'Intérieur. L'Ain, le Cher ou le Gers qui ne sont pas vraiment des départements très urbanisés, affichent désormais des taux de cambriolages élevés en 2024 (respectivement 8,5 %, 8 %, et 7,3 %). Autrement dit, proportionnellement, c'est davantage que le Nord, le Bas-Rhin ou le Var pourtant bien plus denses.

Les cambrieurs sont surtout des noctambules

C'est faux, c'est même tout le contraire. Plus des trois-quarts des cambriolages (76,4 %) sont perpétrés en journée ⁽²⁾. La tranche 14h-18h est souvent appréciée des malfrats puisqu'elle concentre près de la moitié des intrusions en journée, mais le risque existe aussi le midi, en soirée, et même le matin. 11 % des cambriolages sont opérés entre 6h et 11h. À croire qu'ils ne dorment jamais.

Les cambrieurs n'ont pas vraiment d'horaire, ils n'ont pas non plus de jour de prédilection puisqu'ils œuvrent sept jours sur sept. La fin de semaine et le début du week-end sont les jours les plus sensibles (avec 16 % de cambriolages sur le vendredi, 15 % le

Quatre cambriolages sur dix ont désormais lieu alors que les occupants se trouvent chez eux

2) Observatoire de la sécurité des foyers.
3) Étude Kantar TNS pour Verisure réalisée en 2018.

samedi), mais les cambrieurs ne chôment pas non plus en début de semaine : le lundi, mardi ou mercredi enregistrent chacune 14 % des cambriolages.

Les cambrieurs guettent les longues absences

C'est vrai, les grandes vacances et les fêtes de fin d'année sont les deux périodes enregistrant des pics de cambriolages, lorsque les Français partent en vacances. « *En fait, la période estivale concentre à elle seule 25 % des cambriolages sur l'année, observe Jérôme Gorges. C'est une période très sensible, les objets de valeur restent à la maison et les cambrieurs le savent. Or une maison inoccupée, ça se voit.* »

Mais on aurait tort de penser que les cambrieurs n'agissent que lors d'absences prolongées. La durée moyenne d'un cambriolage ne dépasse pas 10 à 12 minutes. Du coup, le temps d'aller faire une course ou de déposer les enfants à l'école, leur offre suffisamment de temps pour agir. D'autant que pour une absence aussi brève, on ne pense pas toujours à mettre l'alarme. Une victime sur deux avait quitté son habitation durant moins de dix minutes ⁽³⁾.



Copyright (c) 2023 New Africa/Shutterstock

TÉLÉSURVEILLANCE

Le danger ne vient pas uniquement de l'extérieur

Quand on les interroge sur les risques existant dans le logement, les Français pensent d'abord au cambriolage. C'est souvent la première préoccupation, ce que l'on redoute le plus chez soi. Pourtant, le danger ne vient pas forcément de l'extérieur.

En France, chaque année, on compte davantage d'incendies que de cambriolages. Le bilan est lourd : 200 décès, près de 10 000 blessés et une facture qui se monte à plusieurs milliards d'euros de dégâts matériels pour environ 250 000 feux déclarés. Autre risque omniprésent dans le logement qui reste négligé, les accidents domestiques. Les accidents de la vie courante sont pourtant à l'origine de 20 000 décès par an en France et de 4,5 millions de personnes blessées. Cambriolages, départs de feux ou chutes à domicile, la télésurveillance se révèle précieuse parce qu'elle permet de donner aussitôt l'alerte auprès des pompiers et des forces de l'ordre. « La télésurveillance permet de réagir en quelques secondes et de déclencher une action hyper rapide, témoigne Jérôme Gorges. Chaque année, nous avons de belles histoires de vies ainsi sauvées. »

Les cambriolages sont opérés en l'absence du propriétaire

C'est encore vrai, mais peut-être pas dans les proportions que l'on imagine. Que la maison ou l'appartement soit occupé n'arrête plus les cambrioleurs. Quatre cambriolages sur dix ont désormais lieu alors que les occupants se trouvent chez eux.

C'est même une tendance remarquée par les professionnels du secteur. En 2024, 39,8 % des cambriolages ont été perpétrés alors qu'une personne se trouvait à l'intérieur contre 31,3 % seulement deux ans auparavant⁽⁴⁾. « Le fait que les habitants soient présents dans le logement n'est plus une barrière à l'entrée, déplore Jérôme Gorges. Et malheureusement, ces personnes font parfois usage de la force. »

Autre tendance malheureuse, les home-jacking

(cambriolages avec violence commis au sein d'un domicile en présence des habitants) sont en croissance avec 515 cas recensés en 2023, en hausse de 8 % par rapport à l'année précédente. Même si ces cambriolages restent ultra-minoritaires dans la statistique de la criminalité, ils font beaucoup parler.

Les cambrioleurs préfèrent les maisons

Encore une idée largement reçue, partagée par presque neuf Français sur dix⁽⁵⁾, mais totalement fautive. Les cambrioleurs ne ciblent pas seulement les maisons. Effectivement, les habitants peuvent avoir un sentiment de sécurité en appartement. Parce qu'il y a des voisins immédiats, parce qu'il faut souvent franchir d'abord le hall d'entrée, parce qu'il existe un gardien d'immeuble, etc. Les raisons pour se rassurer ne manquent pas. Malheureusement, cela ne freine pas les intrus.

Les appartements situés au rez-de-chaussée et au premier étage où les fenêtres se révèlent plus accessibles sont aussi très touchés par les cambriolages. Aucun palier n'est cependant épargné, même le dernier étage qui permet parfois de passer par le toit.

L'effraction reste le moyen privilégié

C'est vrai. On entend parler de vol par ruse, de cambriolages usant de gadgets technologiques, mais disons-le, les cambrioleurs sont rarement des petits génies débordant d'imagination. L'effraction reste de loin le principal mode opératoire dans 85,4 % des cambriolages⁽⁶⁾. Les vols par escalade (3,7 %) ou les entrées dans les lieux par ruse (2,6 %) restent franchement marginaux.

Les cambrioleurs vont souvent au plus simple, au plus rapide, deux tiers d'entre eux passent par la porte d'entrée qui reste le point vulnérable de l'habitation. Viennent ensuite les fenêtres, les baies, les portes de garage. En règle générale, il ne lui faut qu'une poignée de secondes pour forcer une fenêtre PVC. Une porte d'entrée peut lui donner davantage de fil à retordre, mais le cambrioleur est de nature impatiente : si la porte résiste, il n'insistera pas et prendra la fuite au bout de quelques minutes.

Les logements protégés par une alarme sont moins visités

C'est vrai. Une signalisation mentionnant un service de télésurveillance joue un rôle dissuasif. « C'est le premier rempart contre les cambrioleurs. Ils savent très bien que leur présence sera détectée et que l'alerte sera aussitôt donnée aux forces de l'ordre. Statistiquement, nous avons très peu de logements avec une signalisation victimes de tentatives de cambriolages », confie Jérôme Gorges.

40 % des cambriolages échouent grâce aux mesures de sécurité ou l'intervention des forces de l'ordre. Le cambrioleur sait qu'il est filmé, enregistré, que l'alerte a été donnée, il a beau être téméraire, il n'est pas (toujours) totalement stupide. ■

4) Observatoire de la sécurité des foyers.

5) Baromètre A2P de la Protection contre les Cambriolages 2024.

6) Observatoire de la sécurité des foyers.

La technologie pour déjouer les cambriolages

RENCONTRE — Face à l'évolution des modes opératoires et pour répondre à une préoccupation croissante des Français, Verisure innove sans cesse. Jérôme Gorges, directeur du marketing et de la stratégie, évoque l'arsenal technologique développé pour déjouer les cambrioleurs. **Propos recueillis par Christophe Demay, journaliste**

Comment se prémunir face aux cambriolages ?

Il y a d'abord une série de conseils toujours bons à rappeler dans cette période estivale. Le propriétaire doit éviter de laisser traîner une échelle dans le jardin qui pourrait faciliter la tâche des cambrioleurs, demander à quelqu'un de relever son courrier pour éviter d'avoir une boîte aux lettres engorgée, simuler une présence grâce aux objets connectés, éviter de trop étaler ses photos de vacances sur les réseaux sociaux, éviter les cachettes trop faciles comme les clés sous le pot de fleurs de l'entrée... Ce sont des gestes de bon sens pour que l'absence ne soit pas trop visible.

L'objectif est donc de dissuader...

Oui, d'abord dissuader les cambrioleurs puis les détecter avant même qu'ils ne pénètrent dans le logement. C'est là où la technologie se révèle importante pour donner l'alarme à la moindre tentative d'effraction. Par exemple, des capteurs de chocs installés sur les portes-fenêtres vont déclencher l'alarme dès qu'une vitre est brisée, ou une porte forcée. De même, chez Verisure, nous avons développé une serrure connectée qui donne l'alerte à la moindre tentative de crochétage. L'enjeu est de déceler toute tentative d'effraction au plus vite. Et au cas où le cambrioleur pénètre malgré tout dans le logement, nous disposons de moyens pour le faire fuir rapidement comme un brouillard opacifiant qui va empêcher l'intrus de visiter le logement.

Et dans le cas où les cambrioleurs font usage de la violence ?

Le home-jacking est une menace croissante qui nous amène à adapter notre réponse. Toutes nos installations sont équipées de boutons « SOS » parfois très discrets qui peuvent être utilisés à la moindre intrusion. L'alerte est prise en compte dans les 30 secondes dans un de nos trois centres de télésurveillance. Un agent certifié va alors s'employer à écarter les alertes déclenchées par inadvertance. Avec les caméras et le son, l'agent peut ainsi très vite lever le doute et alerter les forces de l'ordre grâce à une ligne



Jérôme Gorges,
Directeur Marketing
et Stratégie de
Verisure en France.

directe. Si on appelle la police en leur indiquant que nous avons un cas de home-jacking avéré, croyez-moi la réponse est alors extrêmement rapide.

La télésurveillance est-elle aussi efficace contre certaines menaces comme le squat ?

Effectivement, le squat apparaît comme un risque dont on parle de plus en plus. En cas de squat, l'alerte doit être donnée le plus rapidement possible. La télésurveillance permet de déjouer les tentatives de squats en prévenant aussitôt les forces de l'ordre de l'intrusion. Le logement est ensuite sécurisé par nos soins jusqu'au retour de ses occupants.

La technologie peut cependant être déjouée...

Un cambrioleur peut couper la connexion internet ou l'alimentation en électricité, il peut aussi utiliser un brouilleur pour empêcher la communication avec le centre de surveillance. Nous disposons de batteries qui rendent l'installation autonome, un canal de secours pour alerter d'une tentative de brouillage... Nous développons sans cesse de nouveaux outils pour améliorer la détection et déjouer les cambriolages. Par exemple avec Wi-Fi vision, nous parvenons à détecter les perturbations des ondes renseignant sur la présence d'une personne, même dans une pièce dépourvue de caméras et de capteurs. Contre les accidents domestiques, cette technologie, associée à l'IA, peut aussi se révéler utile en détectant un corps allongé sur le sol sans même que la personne n'ait donné l'alerte.

Comment utilisez-vous l'IA aujourd'hui ?

L'IA nous permet de gagner en précision dans la détection. Par exemple, quand un mouvement est détecté dans un logement ou à l'extérieur, elle nous renseigne pour savoir si nous sommes en présence d'un humain, d'un animal ou d'un objet comme un robot aspirateur. L'IA nous aide ainsi dans notre levée de doute et nous fait gagner encore en rapidité. Qu'il s'agisse d'un cambriolage, d'un départ de feu ou d'une chute à domicile, il est essentiel que l'alerte soit donnée le plus rapidement possible. ■

Investir dans un logement locatif intermédiaire : le LLI privé

ANALYSE — La fin du dispositif « Pinel » en décembre 2024 contribue au ralentissement marqué de l'activité du secteur de la construction. Ce dispositif avait l'avantage de sa continuité avec les dispositifs qui se sont succédé, de Périssol au De Robien en passant par le Scellier. L'investisseur privé achetait un logement neuf qu'il s'engageait à louer et en contrepartie il pouvait bénéficier d'une déduction ou d'une réduction d'impôt sur le revenu pendant son engagement de location.

Par Bertrand LUCAS, Notaire associé Pôle construction et immobilier d'entreprise, Notaires 3 Turbigo

Le montant de la réduction d'impôt du dispositif Pinel n'a cessé d'évoluer au fil du temps pour atteindre une réduction d'impôt de 21 % pour un engagement de location de 12 ans.

Le dispositif LLI privé ne fonctionne pas sur la même logique de réduction d'impôt sur le revenu, mais sur une réduction de TVA à l'achat du logement et sur le remboursement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pendant la durée de location, ce qui pourra dégager une économie d'impôt globale non négligeable de l'ordre de 15 %.

Longtemps réservé aux investisseurs institutionnels, le Logement Locatif Intermédiaire a été rendu accessible aux particuliers par la loi de finances pour 2024 sous réserve du respect de certaines conditions, notamment celle de créer une société, qui peut être une simple SCI (société civile immobilière).

Quels sont les avantages fiscaux liés à l'investissement dans un logement locatif intermédiaire (LLI) privé ?

Si toutes les conditions cumulatives ci-après décrites sont remplies, la TVA sur le prix d'acquisition du LLI sera réduite à 10 %⁽¹⁾ au lieu et place du taux de 20 % applicable habituellement sur un logement neuf.

Le Code Général des Impôts⁽²⁾ prévoit le remboursement par l'État de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pendant 20 ans, soit au moyen d'un remboursement direct, soit par imputation sur l'impôt sur les sociétés, si la société porteuse de l'investissement est soumise à cet impôt. La créance de remboursement est égale au montant de



Bertrand LUCAS,
Notaire chez
Notaires 3 Turbigo.

la taxe foncière, à l'exception de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) récupérable sur le locataire.

Quels sont les investisseurs éligibles ?

Toutes les personnes morales sont admises à l'achat des LLI, sans égard à leur statut juridique ou fiscal ni à la qualité de leurs membres. Ainsi, un particulier investisseur devra créer par exemple une SCI pour accéder à cette forme d'investissement ou souscrire directement au capital d'une société d'investissement immobilier de type SCPI (société civile de placement immobilier).

Investir en Logement Locatif Intermédiaire (LLI) privé permet, via une société (ex. SCI), de bénéficier d'une TVA réduite à 10 % à l'achat et du remboursement de la taxe foncière pendant 20 ans

Dans les opérations en démembrement de propriété (usufruit/nue-propriété), l'investisseur pourra être une personne physique si le bailleur usufruitier est une personne morale dont le capital est détenu, directement ou indirectement, en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés.

1) Article 279-0 bis A du Code général des impôts.

2) Article 220 Septies ZV du CGI.



Copyright (c) 2020 PIXEL to the PEOPLE/Shutterstock

Le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) est un logement neuf ou réhabilité, loué à loyer plafonné à des ménages trop aisés pour le logement social mais exclus du marché libre, situé en zone tendue et réservé à la résidence principale

Il est vrai que la création d'une société ajoute une certaine formalité à cet investissement, mais établir une SCI n'est ni compliqué ni coûteux. De plus, la création d'une telle société de gestion privée offre une excellente opportunité pour se poser les bonnes questions en matière de transmission patrimoniale.

Qu'est-ce qu'un LLI ?

Le LLI offre une gamme alternative de logements locatifs dans les régions à forte tension du marché locatif. Du point de vue des locataires, il cible les ménages disposant de ressources à la fois trop élevées pour disposer d'un logement social, mais souvent insuffisantes pour présenter une candidature compétitive dans la recherche d'un logement confortable sur le marché libre.

3) Au sens du 1° du I de l'article 278 sexies du CGI.

Un LLI est un logement neuf ou entièrement réhabilité à l'état neuf, qu'un investisseur s'engage à louer à un loyer plafonné à un locataire, personne physique, dont les revenus ne dépassent pas certains plafonds et qui en fait sa résidence principale.

Le dispositif s'applique aussi bien aux logements loués nus, qu'aux logements destinés à la location meublée, y compris dans les résidences-services si la location n'est pas soumise à la TVA.

Quelles sont les conditions de localisation géographique du logement ?

Les logements éligibles doivent être situés dans les zones géographique A, A bis ou B1, c'est-à-dire dans les zones où le marché locatif est tendu.

Les logements situés dans la zone B2 ou C peuvent être éligibles à certaines conditions, notamment dans les communes accueillant des projets d'intérêt national majeur ou dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme.

Quels sont les programmes neufs éligibles ?

Les LLI doivent être intégrés dans un programme favorisant la mixité sociale, c'est-à-dire intégrant au minimum 25 % de logements locatifs sociaux⁽³⁾.

Toutefois, cette condition n'est pas exigée pour les logements situés :

- > dans les communes comptant déjà plus de 25 % de logements sociaux⁽⁴⁾ ;
- > ou dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)⁽⁵⁾.

En pratique, cette exigence sera satisfaite dans de nombreux programmes neufs en raison des réglementations d'urbanisme en vigueur.

Quels sont les plafonds de loyer ?

Les plafonds de loyer mensuel par mètre carré des logements loués nus, charges non comprises, sont identiques au Pinel. Ils sont fixés, pour les baux conclus en 2025, à :

ZONES ⁽⁶⁾	A bis	A	B1	B2 et C
PLAFONDS	19,51 €	14,49 €	11,68 €	10,15 €

Quelles sont les conditions de ressources des locataires ?

Elles sont identiques au Pinel, pour les baux conclus en 2025 :

ZONES	A bis	A	B1	B2 et C
Personne seule	43953 €	43953 €	35825 €	32243 €
Couple	65691 €	65691 €	47842 €	43056 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	86112 €	78963 €	57531 €	51778 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	102812 €	94585 €	69455 €	62510 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	122326 €	111971 €	81705 €	73535 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	137649 €	126001 €	92080 €	82873 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 15335 €	+ 14039 €	+ 10273 €	+ 9243 €

Quelles sont les conséquences du non-respect de l'engagement de location pendant 20 ans ?

Le principe est que la location d'un LLI doit durer au moins 20 ans, sous peine de remise en cause du taux réduit de TVA, c'est-à-dire d'avoir à supporter un complément de TVA de 10 % pour atteindre le taux de 20 % normalement exigible lors de l'achat d'un logement neuf.

Toutefois, il existe une exception majeure à ce principe : le Code Général des Impôts⁽⁷⁾ précise que le complément de TVA ne sera pas dû si le non-respect de l'engagement de location résulte de la vente du logement à compter de la 16^e année suivant l'achèvement.



Copyright (c) 2020 godshutter/Shutterstock

La location d'un Logement Locatif Intermédiaire (LLI) doit durer au moins 20 ans, sous peine de remise en cause du taux réduit de TVA, sauf exceptions

Dans le cas où l'investisseur posséderait plusieurs LLI, des ventes pourront également intervenir à compter de la 11^e année à condition qu'elles ne portent pas sur plus de 50 % des LLI acquis par l'investisseur.

En d'autres termes, si un investisseur acquiert un seul LLI, il pourra le revendre sans perdre le bénéfice du taux réduit de TVA à partir de la 16^e année suivant son achèvement. En revanche, s'il en acquiert plusieurs, il pourra revendre la moitié de ces logements à partir de la 11^e année suivant leur achèvement.

Quelles sont les obligations déclaratives de l'investisseur ?

Une obligation déclarative incombant à l'investisseur a été prévue par décret⁽⁸⁾. Elle consiste à fournir via le site internet du ministère du logement, des informations relatives à l'identité de l'acquéreur, la localisation et les caractéristiques du programme et du logement, etc.

Un arrêté à paraître déterminera les modalités d'une déclaration périodique via une téléprocédure en lien avec le ministère du logement.

En conclusion : Le mécanisme de l'investissement LLI se distingue des régimes de déduction ou de réduction d'impôt qui se sont succédé pendant des décennies pour encourager l'achat de logements neufs. Cependant, les économies réalisées sur la TVA à l'achat et la taxe foncière pendant la gestion locative font du dispositif LLI un véritable outil patrimonial de défiscalisation. ■

4) Au sens de l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

5) Au sens du 8^e de l'article 278 sexies du CGI.

6) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au I-A-2 § 23 à 29 du BOI-IR-RICI-360-20-30.

7) Article 284 II bis du CGI.

8) Décret n° 2021-1157 du 6 septembre 2021 relatif à l'obligation de transmission d'informations pour les livraisons de logements locatifs intermédiaires.

Actualités

Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique

www.unpi.org



**JE SOUHAITE
M'ABONNER**

à 35 millions de Propriétaires :

Version papier

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

Version papier

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

Version numérique

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

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

**35 millions de
propriétaires**

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

Abonnez-vous

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

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

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

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

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

Loi Le Meur

Le couteau suisse anti-location meublée touristique

RENCONTRE — La loi Le Meur du 19 novembre 2024 resserre l'étau autour de la location saisonnière. Louer son appartement ou sa maison en courte durée via Airbnb ou une autre plateforme reste possible, mais le propriétaire doit désormais se montrer extrêmement vigilant.

D'autant plus dans un contexte où l'application de la loi soulève encore de nombreuses questions. L'analyse de Maître Xavier DEMEUYOY, avocat au barreau de Paris et expert en réglementation des locations meublées touristiques. **Propos recueillis par Christophe Demay, journaliste**

Qu'est-ce qui a changé avec la loi Le Meur ?

Beaucoup de choses ! En pratique, la loi est un véritable couteau suisse anti-location saisonnière. Ce dispositif attaque la location de courte durée sous tous les angles : une fiscalité moins favorable pour les loueurs de meublés, progressivement une exigence de DPE avec des obligations de décence énergétique alignées sur la location de longue durée, un plafond pour la location de sa résidence principale susceptible d'être abaissé de 120 à 90 jours, des amendes doublées pour les propriétaires contrevenants, l'extension de l'obligation d'enregistrement, et la possibilité pour les copropriétés de modifier plus facilement le règlement de copropriété afin d'inscrire l'interdiction de la location saisonnière.

La loi active véritablement tous les leviers possibles pour lutter contre la location de courte durée. On parle de régulation⁽¹⁾, mais on pourrait presque dans certains cas parler d'interdiction déguisée.

Toutes les communes ne mettront cependant pas en œuvre ces mesures...

C'est certain. La loi offre la faculté aux 35 000 communes de France de mettre en place les mêmes conditions juridiques contraignantes existantes à Paris, mais tous les maires ou présidents d'intercommunalités ne les activeront pas forcément. Il faut une volonté politique pour mettre en œuvre le texte et de nombreux élus ne sont pas opposés au maintien d'un marché de la location de courte durée profitable à la commune et à l'économie.

Dans la capitale, les mesures sont immédiatement entrées en vigueur, avec un abaissement du plafond de locations en courte durées en résidence principale de 120 à 90 jours voté dès décembre 2024. Mais dans des zones qui vivent principalement du

tourisme ou dans des territoires ruraux, la loi ne sera sans doute pas appliquée de la même manière. Soit parce que les élus ne le souhaitent pas, soit parce que la collectivité n'a pas toujours les moyens de faire respecter la réglementation. Toutes les communes et intercommunalités ne disposent pas de nombreux agents assermentés salariés et de plusieurs cabinets d'avocats comme à Paris.

Comment les propriétaires peuvent-ils se prémunir ?

Le premier conseil que je peux donner au propriétaire loueur en courte durée, c'est de se montrer particulièrement vigilant grâce à une veille juridique constante. Qu'il dispose déjà d'un bien en location ou encore qu'il ait l'intention de mettre un meublé sur le marché, je lui conseille de se rapprocher du service urbanisme de sa commune pour connaître la réglementation applicable et/ou à venir. Encore une fois, toutes les communes n'utiliseront sans doute pas cet arsenal, mais il est préférable de se renseigner.

Car il va être de plus en plus compliqué de passer au travers des mailles du filet. La loi Le Meur élargit l'obligation d'enregistrement des meublés touristiques et elle oblige les plateformes à communiquer leurs données. Autrement dit, dès 2026, les communes disposeront de toutes les données pour tracer et s'assurer que les locations sur les plateformes sont correctement enregistrées et qu'elles respectent les plafonds de nuitées. Pour les collectivités qui le souhaitent, il deviendra très facile d'identifier les propriétaires qui ne respectent pas les règles du jeu afin de les poursuivre.

Quelles sanctions risquent les contrevenants ?

C'est un autre levier activé par la loi avec des sanctions revues à la hausse. Pour les propriétaires qui n'ont

La loi active véritablement tous les leviers possibles pour lutter contre la location de courte durée

1) Selon son intitulé officiel, la loi vise à « renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. »



Copyright (c) 2024 Pixel-Shot/Shutterstock

pas de numéro d'enregistrement, l'amende passe de 5000 à 10000 euros, et pour les loueurs qui utilisent un faux numéro elle passe désormais à 20000 euros. Pour ceux qui louent une résidence secondaire sans avoir demandé et obtenu une autorisation de changement d'usage qui serait applicable, l'amende maximum était déjà passée de 25000 à 50000 euros en 2016; elle est désormais à nouveau doublée à un montant pouvant atteindre 100000 euros. Bien sûr, nous parlons d'amendes théoriques qui restent d'abord dissuasives: selon mon expérience, il est extrêmement rare qu'un magistrat condamne un propriétaire de meublé touristique à l'amende maximum. Pour calculer l'amende, le juge tient compte de plusieurs facteurs, à savoir l'ancienneté de l'infraction, le gain perçu, la coopération du propriétaire lors du contrôle opéré par la ville, la cessation rapide de l'infraction, etc.

En copropriété, quels changements apporte la loi Le Meur?

Pour les propriétaires, les problèmes peuvent aussi bien venir de l'extérieur, la commune ou l'intercommunalité, que de l'intérieur, c'est-à-dire de l'immeuble. Jusqu'à présent, l'unanimité des voix était exigée en assemblée générale pour interdire la location saisonnière. Avec la loi Le Meur, la copropriété a désormais besoin uniquement d'une majorité des deux tiers pour inscrire dans le règlement de la copropriété l'interdiction de la location de courte durée. Le copropriétaire



© Photo DR

Bio express

Xavier Demeuzoy, avocat au barreau de Paris, est expert dans le droit de la copropriété et la location meublée touristique. Depuis 2019, il a défendu plus de 400 propriétaires de meublés touristiques poursuivis au Tribunal par la Ville de Paris. Aujourd'hui, il défend également des propriétaires contre les communes de Lille, Lyon, Strasbourg ou Montpellier.

doit donc se montrer vigilant aux convocations d'AG, car si l'interdiction de la courte durée est votée, il ne dispose que de deux mois pour contester le vote. Passé ce délai, il n'aura que les yeux pour pleurer. Actuellement, de nombreux syndicats proposent des résolutions types dans les ordres du jour pour modifier les règlements de copropriété afin d'interdire la location de courte durée. Mais il existe souvent une incompréhension: toutes les copropriétés ne sont pas éligibles. En effet, l'exception à l'unanimité prévue par la loi Le Meur ne concerne que les immeubles dont le règlement de copropriété comporte une clause d'habitation bourgeoise. Inversement, lorsqu'il n'existe pas de clause d'habitation bourgeoise, ce qui concerne de nombreux règlements de copropriété autorisant de près ou de loin une activité commerciale quelconque dans les lots à usage d'habitation ou à usage professionnel, l'unanimité reste requise pour interdire la location de courte durée. Encore faut-il que le propriétaire soit informé de cette particularité et ne manque pas d'en informer le syndic avant la tenue du vote. Précisons enfin que lorsqu'elle est votée dans ce nouveau cadre issu de la Loi Le Meur, l'interdiction ne peut pas concerner les lots occupés à titre de résidence principale.

L'application de la loi Le Meur ne risque-t-elle pas d'être source de litiges?

La loi reste récente et on ne mesure sans doute pas encore toutes ses retombées. Mais son application soulève déjà de nombreuses questions. Par exemple, que des personnes qui louaient un bien en courte durée depuis 20 ou 30 ans, doivent demain retirer leur bien de la location pourrait être vu comme une atteinte majeure au droit de propriété et à un droit acquis.

Sur le volet copropriété, mon cabinet est assailli de demandes depuis plusieurs mois. À l'heure actuelle, j'ai une quinzaine de contestations d'AG dans les tiroirs. En ce sens, je rejoins la position de certains professeurs de droit qui estiment qu'en permettant à la copropriété de voter aux deux tiers des voix l'inscription dans le règlement de copropriété d'une interdiction, le texte soulève clairement une question de constitutionnalité.

Finalement, la mise en application de la loi semble bien plus compliquée qu'il n'y paraît...

Oui et nous observons déjà des effets pervers. L'objectif était de réduire la location de courte durée au profit de la longue durée. Cela peut profiter à la population locale, mais la mesure nuit au tourisme dont vit souvent une bonne partie de cette même population. C'est le serpent qui se mord la queue. À Biarritz, où les mesures sévères anti-Airbnb sont applicables, les commerçants se plaignent désormais d'une baisse d'activité. L'équation n'est pas simple. Et encore une fois, si la loi offre des outils, il n'est pas certain que tous les maires aient la volonté de s'en servir. ■

Carence, défaillance, difficultés : la désignation judiciaire du représentant de la copropriété

ANALYSE — La désignation du syndic, organe mal aimé et méconnu, demeure une démarche obligatoire, et ce, quelle que soit la taille ou la destination de la copropriété ⁽¹⁾. Il occupe un rôle fondamental au sein de la copropriété puisqu'il en est le représentant légal en charge, notamment, de son administration générale et de sa conservation, ainsi que de la bonne exécution des stipulations du règlement de copropriété et des décisions d'assemblée. **Par Benjamin Naudin, Avocat**

Dans certaines hypothèses très particulières, et après désignation judiciaire, le syndicat des copropriétaires peut être représenté par un administrateur provisoire ⁽²⁾, un syndic judiciaire ⁽³⁾, un administrateur ad-hoc ⁽⁴⁾. Chacune de ces hypothèses vise une situation particulière de la vie du syndicat, telles que la carence de syndic, la copropriété en difficulté, la défaillance du syndic ou son empêchement...

L'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 46 du décret du 17 mars 1967 ont été prévus pour pallier la situation particulière de l'assemblée générale qui n'a pas réussi à désigner de syndic

Le défaut de désignation par l'assemblée

L'article 17 de la loi du 10 juillet 1965, d'ordre public, prévoit expressément que :

« À défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, le syndic est désigné par le président du tribunal judiciaire saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble. »

1) Art.17, loi du 10 juillet 1965.

2) Art 47, décret du 17 mars 1967 et art. 29-1, loi de 1965.

3) Art 46, décret de 1967.

4) Art 49, décret de 1967.

5) CA Paris, 20 oct. 1982 : D. 1983, inf. rap. p. 458.

Cet article doit être relié à l'article 46 du décret du 17 mars 1967 qui pose les modalités pratiques d'une telle désignation.

Ces deux articles ont été prévus pour pallier une situation particulière, durant laquelle l'assemblée, bien que convoquée et réunie à cet effet, n'a pas réussi à désigner de syndic. Un tel événement entraîne nécessairement un blocage dans le fonctionnement de la copropriété.

Aux termes de l'article 46 du décret de 1967, dès lors que l'assemblée générale convoquée à cet effet n'a pu parvenir à nommer un syndic, il y a lieu à désignation d'un syndic judiciaire.

Cette désignation se fait à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble désigne le syndic par ordonnance ⁽⁵⁾.

Ce syndic judiciaire aura pour mission, d'une durée fixée par l'ordonnance mais qui ne saurait aller au-delà de 3 années, d'administrer la copropriété dans les conditions prévues par la loi du 10 juillet 1965 et par le décret du 17 mars 1967. Il devra notamment convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic deux mois avant la fin de ses fonctions. Sa mission cessera de plein droit à compter de l'acceptation du mandat du syndic désigné par l'assemblée générale.

La carence de syndic

Poursuivant dans la lecture de l'article 17 de la loi de 1965, il apparaît que ce dernier précise que :

« (...) Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout coproprié-



En cas de carence de syndic, la première démarche à envisager est la convocation par tout copropriétaire d'une assemblée générale dont l'unique ordre du jour sera la désignation d'un syndic

taire, aux fins de nommer un syndic. À défaut d'une telle convocation, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic ».

Ainsi, en cas de carence de syndic, c'est-à-dire lorsque le syndicat est dépourvu de syndic pour toutes autres raisons que l'absence de désignation par une assemblée, la première démarche à envisager est la convocation par tout copropriétaire d'une assemblée générale dont l'unique ordre du jour sera la désignation d'un syndic.

À défaut d'une telle convocation, c'est la procédure prévue à l'article 47 du décret du 17 mars 1967 qui devient applicable.

Cet article prévoit, lorsqu'une copropriété est

dépourvue de syndic, la désignation d'un administrateur provisoire, par voie de requête déposée à l'initiative de « tout intéressé ».

L'ordonnance rendue désigne un administrateur provisoire, fixe la durée de sa mission et son contenu. La mission qui lui est confiée peut être variable et dépend essentiellement du contenu de la requête. Cette mission se limite en général à :

- recueillir l'ensemble des documents, pièces et éléments bancaires de la copropriété ;
- procéder à l'appel des fonds nécessaires aux fins de règlement des factures essentielles au bon fonctionnement dudit syndicat ;
- prendre toutes les mesures urgentes et nécessaires ;
- réunir les copropriétaires en assemblée générale aux fins de désignation d'un syndic.

Cette mission peut donc être étendue en fonction des besoins de la copropriété.

La défaillance ou l'empêchement du syndic

Lorsque le syndic est empêché, c'est-à-dire lorsqu'un événement indépendant de sa volonté l'empêche d'exercer sa mission (maladie, perte de la carte ou de la garantie financière) ou défaillant, c'est-à-dire lorsqu'il n'exerce pas correctement la mission qui lui est dévolue par les textes (incurie,



Copyright (c) 2024 Bojan Milinkov/Shutterstock

L'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965 a prévu 3 situations alternatives qui permettent la désignation d'un administrateur provisoire devant représenter un syndicat des copropriétaires en difficulté

négligence...), l'article 49 du décret du 17 mars 1967 prévoit que tout intéressé peut, après une mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de 8 jours, assigner le syndic⁽⁶⁾ en exercice devant le président du tribunal judiciaire statuant en référé afin d'obtenir la désignation d'un administrateur ad hoc de la copropriété. Cette mise en demeure ne sera pas nécessaire face à une réelle urgence (travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble...).

L'ordonnance rendue définira la mission de cet administrateur, laquelle devra pallier les défaillances et carences. Elle pourra aller, notamment en cas d'empêchement, jusqu'à conférer à cet administrateur tous les pouvoirs d'un syndic, le syndic en place verra alors son mandat prendre fin⁽⁷⁾.

L'administrateur judiciaire d'une copropriété en difficulté

L'article 29-1 de la Loi du 10 juillet 1965 a prévu 3 situations alternatives permettant la désignation d'un administrateur provisoire devant représenter un syndicat des copropriétaires en difficulté :

- > l'équilibre financier du syndicat est gravement compromis ;
- > le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble ;
- > en cas d'expropriation ou de dissolution du syndicat afin de liquider ses dettes.

On considère que l'équilibre financier est gravement compromis lorsque la trésorerie du syndicat

ne permet pas de faire face à des dépenses exceptionnelles et imprévues imposées par des dispositions réglementaires ou législatives⁽⁸⁾.

Outre des problèmes financiers pouvant être à l'origine de cette impossibilité, d'autres facteurs peuvent expliquer l'impuissance du syndicat à mener à bien l'une de ses missions essentielles qu'est la conservation de l'immeuble⁽⁹⁾. Tel est le cas, par exemple, d'un immeuble dont les finances sont obérées et dont l'ascenseur n'est plus entretenu⁽¹⁰⁾ ou encore d'un immeuble sans ressource subissant une injonction administrative d'entamer des travaux supprimant la présence de plomb dans ses parties communes⁽¹¹⁾.

Enfin, le 4^e alinéa de l'article 29-1, prévoit qu'un administrateur provisoire peut également être désigné afin de liquider les dettes d'un syndicat en cours de dissolution ou d'expropriation.

L'article 29-1 énumère limitativement les personnes pouvant saisir le président du tribunal judiciaire compétent aux fins de désignation d'un administrateur provisoire. Il ne peut être saisi que par :

- > des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ;
- > le syndic ;
- > le maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ;
- > le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ;
- > le représentant de l'État dans le département ;
- > le procureur de la République ;
- > le mandataire ad hoc prévu par les articles 29-1 A et 29-1 B.

La décision qui désigne l'administrateur fixe sa mission et sa durée, qui ne pourra être inférieure à 12 mois⁽¹²⁾. Le président du tribunal judiciaire peut à tout moment proroger la mission de l'administrateur provisoire sur simple requête de ce dernier⁽¹³⁾.

Cet administrateur judiciaire est chargé de prendre toutes les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

Pour ce faire, le président du tribunal judiciaire lui confie tous les pouvoirs du syndic, et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. L'administrateur hérite donc de l'ensemble des pouvoirs normalement dévolus aux autres organes de la copropriété, exception faite des pouvoirs lui permettant de réaliser des actes d'acquisition, de disposition et de modification du règlement de copropriété. Le juge peut néanmoins, suivant une demande argumentée de l'administrateur, lui accorder la réalisation de tels actes s'ils s'avéraient nécessaires au rétablissement de la copropriété.

Le mandat du syndic en place cesse de plein droit sans indemnité. ■

6) Et non le syndic (CA VERSAILLES, 18 juill. 1982, D 1983 IR p. 459).

7) CA PARIS, 13 oct. 1970, Rev. Loyers 1971, p. 465.

8) CAPOULADE ET ROUX : Prévenir et redresser les copropriétés en difficultés. Edition EDILAI 2018.

9) Art 14, loi de 1965.

10) CA NANCY, 1^{er} Ch. Civ., 12 juin 2018, n° 16/02429.

11) CA PARIS, Pôle 1 ch.3, 3 septembre 2013, n° 12/18948.

12) Art 62-5, décret de 1967.

13) Civ., 3^e, 9 novembre 2017, n° 15-10807.

Gérez

vos biens immobiliers

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

Commander → 3 solutions

www.unpi.org
rubrique « La Boutique »

Contactez votre
chambre locale UNPI

Remplissez le bon
de commande ci-dessous

Réf.	Désignation	À l'unité		Jeu de 2 exemplaires		Jeu de 3 exemplaires		TOTAL
		Prix TTC*	Quantité	Prix TTC*	Quantité	Prix TTC*	Quantité	
K 31	Kit du propriétaire logement nu (3 baux réf. 80, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)	27,60 €		47,90 €		69,20 €		
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)	29,80 €		50,60 €		71,30 €		
80	Bail de 3 ans ou plus (locaux nus : location ou colocation)			15,90 €		20,80 €		
80 A	Avenant au bail référence 80 (à remplir en cas de départ d'un colocataire)					5,60 €		
103	Bail meublé + inventaire du mobilier			16,60 €		21,20 €		
103-CO	Bail de colocation de logement meublé + inventaire du mobilier			16,60 €				
103-M	Bail mobilité + inventaire du mobilier			14,80 €		21,20 €		
AC	Acte de caution solidaire (pour les baux références 80, 103, 103-CO et 103-M)			5,60 €				
101	Bail de résidence secondaire (locaux nus)			13,80 €		18,00 €		
102	Bail professionnel			13,80 €		18,00 €		
104	Bail de garage (loué séparément d'une location d'habitation)			13,80 €		18,00 €		
105	Bail de location saisonnière avec état descriptif (système autocopiant)			13,80 €				
49-3	Bail commercial + notice explicative			18,00 €				
FR 01	Fiche pour candidat locataire	2,70 €						
47	Carnet de quittances de loyer (50 liasses - autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire)	13,80 €						
EL	État des lieux (autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire)	11,20 €						
67	Liste des réparations locatives et charges récupérables	3,50 €						
						TOTAL		
						*Frais de port inclus		

Nos baux sont clairs, pratiques et fiables

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

35 millions de Propriétaires
11 quai Anatole France - 75007 PARIS

Règlement par chèque, libeller à l'ordre de :

La Presse immobilière

35 millions de
propriétaires

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

BAIL SAISONNIER

Différences entre arrhes et acompte et durée maximale de la location

Dans le contrat de location saisonnière que je vais remplir, il est précisé que la somme correspondant à la réservation est, au choix, versée par le locataire à titre d'arrhes ou d'acompte. Suivant que je coche l'une ou l'autre de ces cases, quelles peuvent être les conséquences notamment en cas d'annulation par le locataire ? Par ailleurs, quelle est la durée maximale de ce type de location ?

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI



➤ Un bail saisonnier prévoit généralement que le locataire doit verser une somme (le plus souvent fixée à 25 % du prix de la location) pour valider la réservation : un acompte ou des arrhes.

C'est le cas de votre contrat de location qui prévoit que les parties peuvent opter pour un acompte ou des arrhes. La qualification retenue est importante car elle détermine l'engagement des parties.

- Si la somme est qualifiée d'arrhes dans le bail :
Il est fait application de l'article L.214-1, alinéa 2, du Code de la consommation⁽¹⁾ (qui est d'ordre public et transposable aux particuliers) aux termes duquel le locataire qui a versé des arrhes peut renoncer à la location en les abandonnant, alors que le bailleur peut renoncer en restituant au locataire le double de ces arrhes. En cas d'annulation par le locataire, il ne peut donc pas récupérer les arrhes versées mais il n'est pas obligé de verser le solde.

- Si la somme est qualifiée d'acompte dans le contrat de location :
Dans ce cas, le contrat étant conclu purement et simplement, aucune des parties ne peut se désister. En cas d'annulation de la location par le locataire, ce der-

1) Article L.214-1 du Code de la consommation : « Sauf stipulation contraire, pour tout contrat de vente ou de prestation de services conclu entre un professionnel et un consommateur, les sommes versées d'avance sont des arrhes, au sens de l'article 1590 du code civil. Dans ce cas, chacun des contractants peut revenir sur son engagement, le consommateur en perdant les arrhes, le professionnel en les restituant au double. »

2) Cet imprimé peut être commandé en page 41.

3) Article L.211-4 du Code du tourisme : « Les personnes physiques ou morales immatriculées au registre mentionné à l'article L.141-3 peuvent réaliser pour le compte d'autrui des locations meublées d'immeubles bâtis, dites locations saisonnières, telles que définies à l'article 1-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 précitée (...) ».

nier perd non seulement l'acompte, mais il est aussi tenu de verser le solde (sauf clause contraire dans le bail).

À noter : le contrat de location saisonnière vendu par l'UNPI (référence 105⁽²⁾) prévoit que le locataire doit verser un quart du montant du loyer à régler soit à titre d'arrhes, soit à titre d'acompte.

➤ Il n'existe pas de définition générale de la location saisonnière.

Des divers textes qui traitent de la location saisonnière, se dégage l'idée que celle-ci serait caractérisée par sa courte durée en rapport avec une saison touristique. Seule la loi Hoguet du 2 janvier 1970 fixe précisément la durée de ce type de location : la location saisonnière est définie comme étant « la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs » (article 1-1).

Une réponse ministérielle fait directement référence à la loi Hoguet : « Le code du tourisme ne régit pas le régime juridique de la location saisonnière. Celle-ci relève du code civil. Sa définition est fixée à l'article 1-1 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (...) comme étant la location d'un immeuble conclue pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs » (JO AN, n° 49129, 22 septembre 2009, p. 9008).

De même, le Code du tourisme se réfère à cette définition⁽³⁾. La définition de la location saisonnière contenue dans la loi Hoguet tend donc à s'imposer comme la définition de référence.

Toutefois, l'ensemble des locations saisonnières ne sont pas forcément limitées par le délai de 90 jours. La durée et la date de la saison varient en effet selon l'endroit et les usages locaux.

Selon la Cour de cassation, il appartient aux juges du fond d'apprécier souverainement « l'usage local en matière de locations saisonnières tant en ce qui concerne sa durée qu'en ce qui concerne les modalités de la location » (Cass., 3^e civ., 22 juillet 1987, n° 86-12858).

Les situations doivent donc être examinées au cas par cas, même si en pratique la grande majorité des

locations saisonnières ont une durée qui ne dépasse pas trois mois.

La Cour de cassation a par exemple validé un bail d'une durée de six mois et demi consenti du 15 septembre au 30 mars de l'année suivante étant donné « qu'il existe sur la Côte d'Azur deux saisons touristiques bien distinctes » (voir supra).

A contrario, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence a refusé le caractère de location saisonnière pour une location de sept mois située à Nice, consentie du 1^{er} juin au 31 décembre, au motif notamment que « la durée de la location ne correspond à aucune période d'activité déter-

minée justifiant la qualification de bail saisonnier » (11^e ch., 4 janvier 1999, Epoux Mouzon c/ Epoux Fassa).

Précisons enfin que si le tribunal refuse le caractère de location meublée saisonnière à une location, cette dernière pourra être requalifiée en location meublée soumise aux articles 25-3 à 25-11 de la loi du 6 juillet 1989 (bail d'une durée d'un an, obligation pour le bailleur de motiver le congé, etc.), voire en location vide régie par les articles 1^{er} et suivants de la loi du 6 juillet 1989 si les lieux loués ne sont pas suffisamment meublés. ■

COPROPRIÉTÉ

Adhésion à une Chambre de Propriétaires par un membre du conseil syndical

Si j'adhère à une Chambre Syndicale de Propriétaires et Copropriétaires pour m'aider dans mes fonctions de membre du conseil syndical, puis-je faire payer le montant de la cotisation par la copropriété ?

Par **Arnaud Couvelard, juriste UNPI**

par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic. »

Selon une réponse ministérielle du 6 janvier 1997, cette personne consultée « n'est pas nécessairement un professionnel qualifié, titulaire d'un diplôme ou d'un titre reconnu [comme un expert-comptable, un architecte diplômé, un avocat ou encore un notaire]. Il peut, même, être un copropriétaire ou un conjoint de copropriétaire dès lors que son expérience particulière dans l'exercice de certaines tâches peut être utile au conseil pour l'accomplissement de ses missions » (JO AN, n° 30509, p. 387).

Dans la mesure où l'adhésion à une Chambre de Propriétaires permet au conseil syndical de bénéficier d'un support juridique permanent (la cotisation versée étant annuelle), ces dépenses sont faites dans l'intérêt de la collectivité des copropriétaires.

Cette adhésion faite au nom du conseil syndical (ou au nom d'un membre du conseil syndical agissant pour le conseil syndical) peut donc être payée par le syndic. Qualifiées de « dépenses courantes d'administration » par le décret de 1967, elles constituent des charges communes générales réparties entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de copropriété.

À noter : selon un arrêt de la Cour d'appel de Paris, un tel remboursement ne peut intervenir que sur justification (23^e ch. B, 21 février 1997, G. / SCP 10 rue A. S. à Paris 9^e). Pour obtenir le remboursement de votre adhésion, vous pourrez présenter au syndic un justificatif délivré par votre Chambre de Propriétaires (par exemple, une attestation de reçu de cotisation). ■



Selon l'article 27 du décret du 17 mars 1967 : « Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité. Les dépenses nécessitées

BAIL D'HABITATION

Surface de référence vs surface habitable

J'ai récemment fait établir un DPE qui mentionne la surface de référence du logement. Est-ce la même surface que celle figurant dans un bail d'habitation ?

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI



La surface figurant dans un bail d'habitation est la « surface habitable ».

Selon l'article R.156-1 du Code de la construction et de l'habitation (anciennement article R.111-2 du CCH), « la surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. (...). Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles

non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 155-1, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ».

Concernant la surface à mesurer dans le cadre d'un DPE, depuis le 1^{er} juillet 2024 il n'est plus fait référence à la « surface habitable » mais à la « surface de référence » : « la surface de référence d'un logement est la surface de référence du logement au sens du R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres. Conventionnellement, toute la surface de référence du logement ou du bâtiment est considérée chauffée en permanence pendant la période de chauffe » (article 2 de l'arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine modifié par l'article 1^{er} de l'arrêté du 25 mars 2024).

Par conséquent, la surface retenue dans le cadre d'un DPE est la « surface de référence », différente de la « surface habitable » inscrite dans un bail d'habitation. ■

L'UNPI & vous

Les réponses que nous apportons, de manière rapide, le sont toujours sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux.

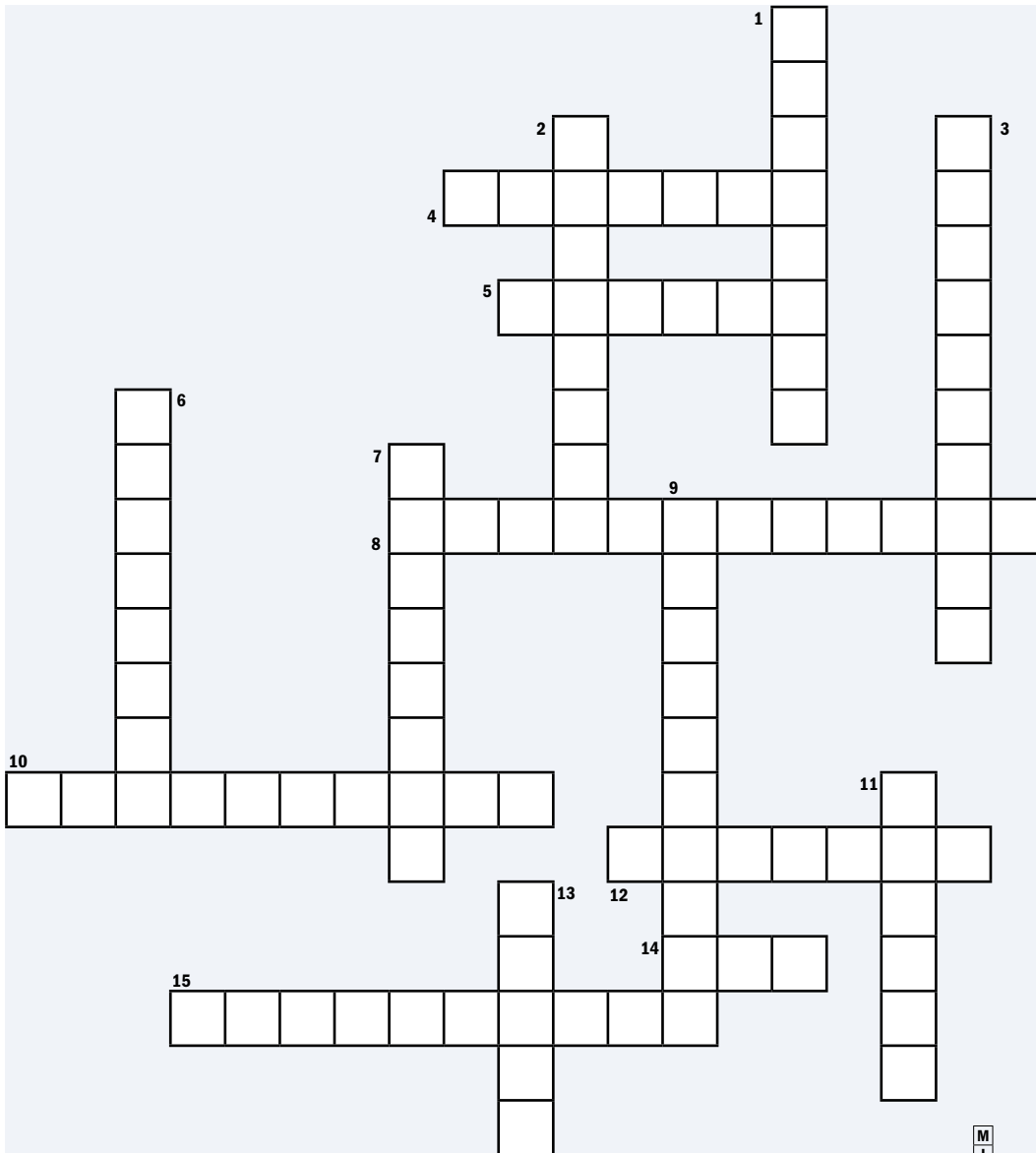
Nous ne pouvons toutefois pas répondre aux questions personnelles et conseillons de vous adresser à votre Chambre syndicale de propriétaires et copropriétaires qui est la plus à même d'apporter la réponse adaptée à votre cas.

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

Jeu

Les Clés de l'Immobilier

Retrouvez les réponses dans le prochain numéro

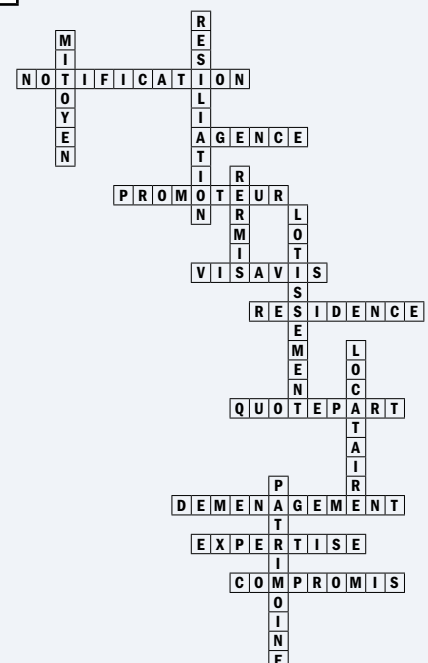


Horizontal

4. Petite construction indépendante, souvent commerciale.
5. Conflit entre locataire et propriétaire ou en copropriété.
8. Droit de propriété sans le droit d'usage.
10. Calcul de la valeur d'un bien sur le marché.
12. Mode de logement d'une personne ou d'une famille.
14. Objet indispensable pour ouvrir un bien immobilier.
15. Droit d'occuper ou d'utiliser un bien immobilier.

Vertical

1. Personne qui acquiert un bien immobilier.
2. Ensemble des meubles dans un logement.
3. Document à fournir en cas de mise en vente ou location.
6. Construction regroupant plusieurs logements ou locaux.
7. Action d'acheter un bien pour le rentabiliser.
9. Document juridique pouvant concerner un bien immobilier.
11. Espace couvert pour stationner un véhicule.
13. Dépenses liées à l'achat ou à la gestion d'un bien.



Solutions N°596

ICC | Indice du coût de la construction |

4° T. 2024 2108		INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4° T 1953	Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2016	1 ^{er} trimestre	1615	-1,04	-1,88	+16,61
	2 ^e trimestre	1622	+0,50	-0,91	+13,03
	3 ^e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 ^e trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 ^{er} trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 ^e trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 ^e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4 ^e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1 ^{er} trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 ^e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3 ^e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4 ^e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1 ^{er} trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 ^e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 ^e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4 ^e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1 ^{er} trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 ^e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 ^e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4 ^e trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1 ^{er} trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 ^e trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3 ^e trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
	4 ^e trimestre	1886	+ 5,07	+ 10,75	+ 15,07
2022	1 ^{er} trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
	2 ^e trimestre	1966	+7,96	+12,60	+20,10
	3 ^e trimestre	2037	+8,01	+16,67	+26,36
	4 ^e trimestre	2052	+8,80	+16,00	+27,06
2023	1 ^{er} trimestre	2077	+6,62	+17,34	+26,03
	2 ^e trimestre	2123	+7,99	+21,11	+30,97
	3 ^e trimestre	2106	+3,39	+19,32	+29,44
	4 ^e trimestre	2162	+5,36	+20,45	+33,04
2024	1 ^{er} trimestre	2227	+7,22	+22,23	+36,46
	2 ^e trimestre	2205	+3,86	+21,09	+36,62
	3 ^e trimestre	2143	+1,76	+13,62	+33,27
	4 ^e trimestre	2108*	-2,50	+11,77	+29,40

*Parution INSEE 25/03/2025

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

ILC | Indice des loyers commerciaux |

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

4° T. 2024 135,30		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2022	2 ^e trimestre	123,65	+ 4,43 %	+ 7,33 %	+ 13,96 %
	3 ^e trimestre	126,13	+ 5,37 %	+ 9,11 %	+ 16,28 %
	4 ^e trimestre	126,05	+ 6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
2023	1 ^{er} trimestre	128,68	+ 6,69 %	+ 10,71 %	+ 18,60 %
	2 ^e trimestre	131,81	+ 6,60 %	+ 14,20 %	+ 21,48 %
	3 ^e trimestre	133,66	+ 5,97 %	+ 15,52 %	+ 23,17 %
2024	4 ^e trimestre	132,63	+ 5,22 %	+ 14,54 %	+ 22,27 %
	1 ^{er} trimestre	134,58	+ 4,59 %	+ 15,29 %	+ 24,24 %
	2 ^e trimestre	136,72	+ 3,73 %	+ 15,46 %	+ 26,15 %
2024	3 ^e trimestre	137,71	+ 3,03 %	+ 15,05 %	+ 27,06 %
	4 ^e trimestre	135,30*	+ 2,01 %	+ 14,10 %	+ 24,80 %

*Parution INSEE 25/03/2025

Important : Le plafonnement de la variation annuelle de l'ILC instauré par la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 a pris fin avec l'ILC du 1^{er} trimestre 2024. Par conséquent, depuis le 2^e trimestre 2024, les révisions de loyer selon l'ILC ne sont plus plafonnées. Pour rappel, l'article 14 de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 (modifié par l'article 1^{er} de la loi du 7 juillet 2023) plafonnait à 3,5 % la variation annuelle de l'ILC si le locataire était une PME au sens de la législation communautaire, c'est-à-dire une entreprise « autonome » dont l'effectif est inférieur à 250 salariés et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros (pour plus de précisions, notamment concer-

nant les sociétés non autonomes, voir l'annexe I du règlement UE n° 651/2014 du 17 juin 2014). Ce plafonnement concernait toutes les révisions de loyer encadrées par l'ILC (révision conventionnelle selon une clause d'échelle mobile, révision triennale et à l'occasion du renouvellement du bail). Il concernait les loyers indexés sur l'ILC du 2^e trimestre 2022 et s'appliquait jusqu'à l'ILC du 1^{er} trimestre 2024 inclus. Selon l'article 14 de la loi pouvoir d'achat : « *Le plafonnement de la variation annuelle est définitivement acquis et la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision postérieure ne peut prendre en compte la part de variation de l'indice des loyers commerciaux supérieure à 3,5 % sur cette même période* ».

ILAT | Indice des loyers des activités tertiaires |

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

4° T. 2024 137,29		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2022	2 ^e trimestre	122,65	+ 5,32 %	+ 7,15 %	+ 14,43 %
	3 ^e trimestre	124,53	+ 5,88 %	+ 8,43 %	+ 16,21 %
	4 ^e trimestre	126,66	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
2023	1 ^{er} trimestre	128,59	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
	2 ^e trimestre	130,64	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %
	3 ^e trimestre	132,15	+ 6,12 %	+ 15,69 %	+ 22,79 %
2024	4 ^e trimestre	133,69	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %
	1 ^{er} trimestre	135,13	+ 5,09 %	+ 17,64 %	+ 25,48 %
	2 ^e trimestre	136,45	+ 4,45 %	+ 17,16 %	+ 26,51 %
2024	3 ^e trimestre	137,12	+ 3,76 %	+ 16,59 %	+ 26,99 %
	4 ^e trimestre	137,29*	+ 2,69 %	+ 15,40 %	+ 26,93 %

*Parution INSEE 25/03/2025

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

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

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

1 ^{er} T. 2025 145,47	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
2016	125,26	+ 0,06 %	125,25	+ 0,00 %	125,33	+ 0,06 %	125,50	+ 0,18 %
2017	125,90	+ 0,51 %	126,19	+ 0,75 %	126,46	+ 0,90 %	126,82	+ 1,05 %
2018	127,22	+ 1,05 %	127,77	+ 1,25 %	128,45	+ 1,57 %	129,03	+ 1,74 %
2019	129,38	+ 1,70 %	129,72	+1,53%	129,99	+ 1,20 %	130,26	+ 0,95 %
2020	130,57	+ 0,92 %	130,57	+ 0,66%	130,59	+ 0,46 %	130,52	+ 0,20%
2021	130,69	+ 0,09 %	131,12	+ 0,42%	131,67	+ 0,83 %	132,62	+ 1,61 %
2022	133,93	+ 2,48 %	135,84	+ 3,60 %	136,27	+ 3,49 %	137,26	+ 3,50 %
2023	138,61	+ 3,49 %	140,59	+ 3,5 %	141,03	+ 3,49 %	142,06	+ 3,50 %
2024	143,46	+ 3,50 %	145,17	+ 3,26 %	144,51	+ 2,47 %	144,64	+ 1,82 %
2025	145,47*	+ 1,40 %						

*Parution INSEE 15/04/2025

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

À noter pour les régions et départements d'outre-mer et en Corse :
Depuis le troisième trimestre 2022, deux IRL spécifiques sont publiés pour les régions et départements d'outre-mer et la collectivité de Corse.
La variation annuelle est identique (+ 1,40 %), mais l'indice de base est différent. Pour le 1^{er} trimestre 2025, l'indice est de 142,67 dans les régions et départements d'outre-mer et de 141,28 en Corse.

IPC | Indice mensuel des prix à la consommation*

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

Indice mensuel des prix 05/2025 118,83

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
2022	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26	111,33	111,83	111,36	112,48	112,89	112,76
2023	113,23	114,44	115,33	115,94	115,85	116,00	115,77	116,94	116,58	116,79	116,69	116,82
2024	116,43	117,43	117,72	118,20	118,20	118,24	118,17	118,77	117,54	117,93	117,84	118,00
2025	118,18	118,23	118,48	119,02	118,83							

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

BT01 | Indice bâtiment national BT 01* | * Nouvelle valeur, base 100 en 2010

BT01 04/2025 = 132,9

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
2021	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6	117,5	118,5	118,5	118,6	119,1	119,5	119,7
2022	121,4	122,2	123,3	124,9	126,4	127,2	127,7	127,9	127,1	127,2	127,2	126,8
2023	128,4	129,7	130,6	130,5	130,3	130,3	129,7	130,6	130,2	130,3	130,3	130,6
2024	130,8	131,0	130,9	131,0	131,3	131,2	131,2	131,7	131,2	131,2	131,5	131,7
2025	132,0	132,1	132,5	132,9								

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} AVRIL 2025 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 28 MARS 2025

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 ^{er} avril 2025	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} avril 2025
Prêts à taux variable	4,23 %	5,64 %
Prêts relais	4,79 %	6,39 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 ^{er} avril 2025	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} avril 2025
• Montant ≤ à 3 000 €*	17,43 %	23,24 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	11,75 %	15,67 %
• Montant > à 6 000 €*	6,47 %	8,63 %

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

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

Par Bercy Infos, le 8 avril 2025

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

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

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

COMMENT EST-IL CALCULÉ ?

La Banque de France fixe le taux d'usure à partir des taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit augmentés d'un tiers. Les seuils de l'usure sont publiés au Journal officiel à la fin de chaque trimestre pour le trimestre suivant. Ces seuils varient en fonction du montant emprunté, de la durée d'emprunt et de la catégorie de prêt (crédit à la consommation, prêts à taux fixe ou variable, découvert en compte, etc.).

À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

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

OBLIGATIONS LÉGALES LIÉES
À L'OFFRE DE PRÊT IMMOBILIER

Le prêt immobilier est soumis à une stricte réglementation. Pour souscrire ce type de prêt, des formalités doivent être respectées :

- une offre de contrat de crédit immobilier doit être remise à l'emprunteur. Les conditions doivent être maintenues durant au moins 30 jours à partir du moment où l'offre est remise,
- une fois l'offre reçue, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion d'au moins 10 jours avant de l'accepter ou non,
- l'offre doit obligatoirement mentionner le taux annuel effectif global (TAEG), c'est-à-dire le coût total du crédit (intérêts, éventuels frais de dossier et/ou d'assurance, etc.),
- le taux proposé ne doit pas être supérieur au taux d'usure.

QUE RISQUE L'ORGANISME
QUI PRATIQUE UN TAUX USURAIRE ?

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

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

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

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

Indice fédération
française du bâtiment
base 1 en 1941

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

2021	4 ^e trimestre	1066,4
2022	1 ^{er} trimestre	1101
	2 ^e trimestre	1135,5
	3 ^e trimestre	1142,8
	4 ^e trimestre	1137
2023	1 ^{er} trimestre	1160,8
	2 ^e trimestre	1163,6
	3 ^e trimestre	1153,7
	4 ^e trimestre	1152,6
2024	1 ^{er} trimestre	1171,8
	2 ^e trimestre	1172,2
	3 ^e trimestre	1174,6
	4 ^e trimestre	1179,5
2025	1 ^{er} trimestre	1178,9

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 17 décembre 2024 (J.O. du 19 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1^{er} semestre 2025, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas. Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels). Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule :

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

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	7,21 %
Professionnel	Particulier	7,21 %
Professionnel	Professionnel	3,71 %
Particulier	Professionnel	3,71 %

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

PLUS VALUES IMMOBILIÈRES | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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

LOI DE 1948 | LA SORTIE

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1^{er} janvier 2025, les revenus nets imposables de l'année 2024 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau suivant.

Nombre de personnes par foyer	Revenus nets Île-de-France	Revenus nets province
1 personne	45 174 €	33 880 €
2 personnes	55 127 €	41 345 €
3 personnes	65 080 €	48 811 €
4 personnes	75 034 €	56 276 €
Personnes en +	+ 9 953 €	+ 7 465 €

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2025

Un arrêté du 16 janvier 2025, publié au J.O du 18 janvier, a fixé à 2,1 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2025. Ainsi, les taux de majoration applicables en 2025 sont les suivants :

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable
Avant le 01/08/1914	126 665,70	Année 1979	201,1	Année 1998	49,8	Année 2017	17,5
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	72 340,40	Année 1980	167,3	Année 1999	49,2	Année 2018	15,7
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	30 407,00	Année 1981	136,9	Année 2000	47,1	Année 2019	14,6
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	18 611,10	Année 1982	119,9	Année 2001	44,9	Année 2020	14,4
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	13 405,80	Année 1983	109,2	Année 2002	42	Année 2021	12,8
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	8 122,60	Année 1984	99,8	Année 2003	40	Année 2022	7
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	3 959,20	Année 1985	94,3	Année 2004	37,8	Année 2023	2,1
Années 1946, 1947, 1948	1 861,00	Année 1986	91,2	Année 2005	35,3		
Années 1949, 1950, 1951	1 019,30	Année 1987	86,5	Année 2006	32,7		
Années 1952 à 1958 incluse	747	Année 1988	82,5	Année 2007	30,7		
Années 1959 à 1963 incluse	606,7	Année 1989	77,9	Année 2008	28,7		
Années 1964 et 1965	568,9	Année 1990	73,3	Année 2009	27,2		
Années 1966, 1967, 1968	537,3	Année 1991	69,1	Année 2010	25,3		
Années 1969 et 1970	502,9	Année 1992	64,7	Année 2011	23,2		
Années 1971, 1972 et 1973	438,5	Année 1993	61,5	Année 2012	21		
Année 1974	311,5	Année 1994	58,9	Année 2013	19,6		
Année 1975	289,1	Année 1995	55,7	Année 2014	18,9		
Années 1976 et 1977	255,6	Année 1996	53,4	Année 2015	18,8		
Année 1978	230,3	Année 1997	51,6	Année 2016	18,7		

Divers

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

Tél. : 06 68 02 00 06. contact@gmat-courtage.fr
Site internet : <http://www.gmat-courtage.fr>.

Viager

Chers propriétaires, je suis spécialiste de la vente en viager occupé et nue-propriété. L'objectif est de monétiser votre bien tout en vous permettant de rester chez vous. Vous percevrez, selon vos souhaits, un capital seul, un capital avec des rentes à vie ou

uniquement des rentes pour maximiser vos revenus. Connaissez-vous le viager libre ? Une solution pour vendre un bien que vous n'occupez pas et percevoir des rentes à vie. Très recherchés par les investisseurs. J'accompagne les projets sur tout le territoire national.

Valérie JAVERLIAC. Tél. : 06 18 65 36 36.
1, place Puvis de Chavannes, LYON 6.
vjaverliac@95bis.com.

Ventes offres

Vends à la Seyne sur Mer, quartier Tamaris, appart 43 m² avec terrasse de 20 m². Vendu meublé + cave. DPE énergie D. GES climat B. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard entre 800 € et 1130 € par an. 174 000 €. Merci de contacter l'agent immobilier qui s'en occupe : M. Esnault au 07 85 87 44 23.

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

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

Appartement T2 40 m² + terrasse 10 m². Place de la Liberté à Toulon (83000).

Tél. : 06 85 07 43 49.

E-mail : frederique.fonfrede@orange.fr.



Passez votre annonce

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

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

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

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

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

Bulletin à adresser à : **35 millions de Propriétaires**
11 quai Anatole France 75007 PARIS
 Règlement par chèque, libeller à l'ordre de : **La Presse immobilière**

Merci de cocher la rubrique dans laquelle vous souhaitez faire paraître votre annonce :

- ☐ Ventes offres ☐ Achats ventes immeubles de rapport ☐ Locaux commerciaux ou industriels
☐ Locations saisonnières ☐ Autres locations Terrains ☐ Viagers ☐ Divers

Votre annonce (en indiquant vos nom, prénom et téléphone) :

.....

.....

.....

.....

.....

A remplir obligatoirement

Je soussigné.....

Tél. E-mail
 déclare sur l'honneur que les renseignements portés sur ce bulletin sont exacts et ne sont entachés d'aucune erreur ou omission de caractère trompeur. Je prends note que les annonces relatives à la mise en vente ou à la location d'un bien immobilier doivent obligatoirement comporter les mentions reprises ci-avant. **Signature :**

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers



www.unpi.org

100 ASSOCIATIONS LOCALES



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



@UNPI



@UNPI_FR



@UNPI



@UNPI

35 LA REVUE DE L'UNPI
millions de
propriétaires

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

Et votre mauvais DPE n'est plus qu'un vilain souvenir !

Besoin de conseils gratuits, près de chez vous ?
Visite de logements, ateliers, téléphone :
on est là pour vous, partout en France.



Un parcours simple, des infos fiables

