

FISCALITÉ
Loi de finances
pour 2026

LOCATION
Choisir son locataire :
liberté encadrée par le principe
de non-discrimination

COPROPRIÉTÉ
Emprunt collectif, notifications
électroniques et autres
nouveauautés en copropriété

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 13 & 83

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

ÉDITION

Marseille

et vous

Numéro 604 | Mars 2026 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728

NOTRE DOSSIER

BAUX COMMERCIAUX

**OPPORTUNITÉS, EXIGENCES
ET POINTS DE VIGILANCE**



La garantie d'être bien assuré

Des produits approuvés et recommandés par l'UNPI pour vous assurer au mieux de vos intérêts !

- **Garantie Loyers Impayés**

Une indemnisation des impayés en 48h sans limite de montant ou de durée pour sécuriser vos loyers

- **Assurance Propriétaire Non Occupant**

Une assurance extrêmement couvrante pour les logements, bureaux, commerces et les locaux d'activités

> Prise en charge des démarches de résiliation auprès de votre assureur

(dans le cadre de la loi Hamon - applicable uniquement pour les personnes physiques)

- **Multirisque Immeuble**

Une éligibilité élargie et des garanties modulables pour s'adapter aux besoins des monopropriétaires, syndicats de copropriété bénévoles et syndicats de copropriété professionnels

- **Protection Juridique**

De vraies garanties pour protéger vos intérêts et assurer votre défense en cas de litige

(disponible en option dans tous nos produits)



Réalisez vos devis en ligne
sur unpi-assurances.fr



UNPI ASSURANCES, SASU au capital de 25 K€, dont le siège social est au 11 quai Anatole France - 75007 PARIS immatriculée au RCS de PARIS n°940 560 519 et inscrite à l'ORIAS sous le n°25003206 (vérifiable sur www.orienta.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

Hannah Arendt avait écrit que les films d'animation étaient l'idéal pour décrire les tensions humaines sans discours théorique. Raconter la copropriété, c'est se plonger dans *Fantasia*. Mickey est un enthousiaste apprenti sorcier. Il saisit la baguette de son maître pour se simplifier la tâche et anime des balais afin qu'ils portent l'eau à sa place. L'idée est brillante. L'exécution paraît efficace. Jusqu'au moment où les balais se multiplient, où l'eau déborde, où la mécanique lui échappe.

D'emblée, il y a une première évidence qu'il faut rappeler, rappeler et rappeler : la copropriété, ce sont les copropriétaires et le syndicat des copropriétaires en est l'émanation. Le syndic n'en est que le mandataire, le prestataire privilégié. Il exécute les décisions votées. Il met en œuvre le budget adopté. Il applique les résolutions décidées collectivement. Pourtant, dans l'imaginaire collectif, le syndic est devenu le détenteur supposé de la baguette magique. On lui attribue les hausses de charges, les retards de travaux, les contentieux, parfois même l'inflation des matériaux. Et il est vrai que les investigations du Parquet de Nice peuvent nourrir ces clichés et il serait incorrect de nier certaines dérives professionnelles : conflits d'intérêts, manque de transparence, lenteur à n'en plus finir, pratiques discutables dans l'attribution de marchés. Ces pratiques rappellent que la vigilance est indispensable. Pour autant, cette confusion des rôles révèle un malaise plus profond : celui d'un système où la responsabilité collective est devenue difficile à assumer.

Deuxième évidence, la copropriété n'est pas un modèle institutionnel choisi en conscience. Et les rédacteurs du Code civil ne s'y étaient pas trompés en haïssant la propriété collective au point de ne lui consacrer, sauf pour l'indivision, qu'un seul article. On n'adhère pas à la copropriété par conviction ; on y entre par nécessité. La solidarité et l'indépendance permanente qui l'habitent constituent une contrainte génératrice de tensions. Elle oblige à décider ensemble de dépenses parfois lourdes et la rénovation énergétique ne vient pas alléger le climat des assemblées. Et lorsque l'intérêt individuel diverge de l'intérêt collectif, le syndic devient l'arbitre exposé d'un désaccord qui ne lui appartient pas et c'est le turn-over des syndics qui commence !

Néanmoins, il serait injuste de ne pas reconnaître que les syndics évoluent dans un environnement devenu extraordinairement complexe dans lequel la loi du 10 juillet 1965, texte fondateur de la copropriété moderne, modifié à de nombreuses reprises, est écartelée dans de multiples codes et assaillie par une armée de textes législatifs ou réglementaires. Chaque réforme poursuit un objectif légitime : moraliser, encadrer, protéger. Mais l'accumulation a produit un ensemble dense, technique, parfois illisible pour les syndics et les copropriétaires eux-mêmes. À force d'ajouter des obligations, mise en concurrence, formalisme renforcé, diagnostics multiples, fonds travaux obligatoires, normes énergétiques ambitieuses, le système est devenu lourd, trop lourd. Comme dans *Fantasia*, les balais réglementaires se sont multipliés. Et l'eau monte.

« **Raconter des histoires révèle le sens sans commettre l'erreur de le définir** »

Inévitablement, le syndic est aujourd'hui juridiquement exposé, techniquement sollicité, économiquement contraint et moralement suspecté. Il doit appliquer des règles toujours plus nombreuses, tout en respectant des décisions collectives parfois contradictoires. Il est tenu à une obligation de diligence, mais ne décide pas seul. Il gère des budgets qu'il ne vote pas. Il engage des travaux qu'il n'impose pas. Lorsqu'un dysfonctionnement apparaît, la tentation est grande de chercher un responsable unique. Le syndic devient alors le point de cristallisation d'un système collectif mal assumé.

À l'aune de ces constats, il est raisonnable de se demander si le principe de la loi de 1965 demeure solide : organiser (difficilement) la coexistence (contrainte) de propriétés (imbriquées). La question est d'autant plus pertinente que le contexte a profondément changé : les copropriétaires investisseurs sont plus nombreux ; certaines résidences sont fragilisées économiquement ; la complexité technique des immeubles s'accroît ; les objectifs environnementaux sont exigeants et coûteux ; outre l'inflation normative constante. Le texte, enrichi de couches successives, ressemble désormais à une architecture à laquelle on aurait ajouté des étages sans revoir les fondations. Ce n'est pas seulement la profession de syndic qui est en tension et la création d'un ordre vivement souhaité ne résoudra rien. C'est le cadre lui-même qu'il faut interroger. Il ne s'agit ni de disculper aveuglément les syndics, ni de minimiser les abus lorsqu'ils existent. Il s'agit de reconnaître que la copropriété est un système collectif exigeant, dans lequel chacun a sa place et doit être considéré à sa place. Les copropriétaires décident. Le syndic exécute et conseille. Le conseil syndical contrôle et accompagne. Confondre ces rôles fragilise l'ensemble. Peut-être est-il temps d'engager une modernisation cohérente de la loi de 1965 : simplifier les procédures, clarifier les responsabilités, adapter les règles aux réalités économiques, renforcer la transparence sans multiplier indéfiniment les contraintes formelles. Car à force de manier la baguette sans revoir la partition, on risque de voir le système s'emballer. Et contrairement à Mickey, aucun sorcier ne viendra, à la dernière minute, arrêter les balais.

Sommaire

L'UNPI 13&83 en action

6 | Actualités

La copropriété au cœur de nos préoccupations • Assemblée Générale 2026 • Un nouveau service • Un enjeu majeur pour les propriétaires • Nos prochains ateliers • Les prochaines déclarations de revenus et les locations saisonnières • Le locataire peut-il exiger que l'appartement soit repeint en cours de bail ? • Nos conférences téléphoniques sur un numéro non surtaxé • Permanence de notre partenaire ALLIANZ expertise et conseil

L'UNPI s'engage

10 | Position

Les acquis de l'UNPI en 2025

Le dossier de l'UNPI

12 | Baux commerciaux : révision, plafonnement et déplafonnement, maîtriser les règles pour sécuriser le loyer

L'UNPI et vous

22 | Fiscalité

Loi de finances pour 2026

30 | Habitat

Le crépuscule des cheminées à foyer ouvert

32 | Location

Choisir son locataire : liberté encadrée par le principe de non-discrimination

36 | Copropriété

Emprunt collectif, notifications électroniques et autres nouveautés en copropriété

40 | Règlementation

Déneiger devant son domicile
Est-ce une obligation ?

41 | Jeu

Mots croisés

42 | Questions réponses

Offre de renouvellement du bail à de nouvelles conditions • Audit énergétique obligatoire en cas de vente d'une maison • Report ou non des congés en cas d'acquisition d'un logement meublé occupé

45 | Petites annonces

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | L'annuaire



Ils écrivent pour vous



© Photo DR
Nathalie Quiblier,
journaliste



© Photo DR
Pierre Lavie,
avocat



© Photo DR
Christophe Demay,
journaliste



© Photo DR
Sylvie Lenormand,
journaliste

DOSSIER

**Bail commercial :
distinguer la
révision légale
et la révision
conventionnelle
du loyer**

P. 14

DOSSIER

**Baux mixtes
commercial
et d'habitation :
un montage
à haut risque
pour le bailleur**

P. 18

ET VOUS

**Le crépuscule
des cheminées à
foyer ouvert**

P. 30

ET VOUS

**Déneiger devant
son domicile
Est-ce une
obligation ?**

P. 40

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

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

Christophe Demay, Frédéric Zumbiehl,
Nathalie Quiblier, Pierre Lavie, Laurent Brossier,
Sylvie Lenormand et Arnaud Couvelard

Secrétariat de rédaction
Lola Moulis
lola@takeoffmedias.com

Service publicité
Justine Guillemyn
justine@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 1 524,49 €
RCS B 304 455 009
Durée : 75 ans à compter du 1^{er} janvier 1951

Siège social
11 quai Anatole France 75007 Paris

Associés

UNPI à 90 %

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 €

ACPM

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.

ÉDITO

La copropriété au cœur de nos préoccupations



Auguste Lafon,
Président de
l'UNPI 13 et 83

Notre assemblée générale annuelle se tiendra le 2 avril 2026 et se concentrera sur l'examen des nouveaux textes qui régissent la copropriété.

La copropriété concerne une grande majorité de propriétaires immobiliers, qu'il s'agisse d'un appartement en centre-ville, d'une résidence récente ou d'un immeuble plus ancien.

Vivre en copropriété implique des règles, des obligations et des décisions collectives qui ont un impact direct sur le quotidien et sur le budget de chacun.

Or, ces dernières années, le cadre juridique de la copropriété n'a cessé d'évoluer. Nouvelles lois, décrets successifs, obligations techniques, normes environnementales, exigences accrues en matière de gestion et d'entretien des immeubles : autant de changements qui, bien souvent, se traduisent par une complexité grandissante et une augmentation des charges pour les copropriétaires.

Face à cette accumulation de réformes, il devient parfois

difficile de s'y retrouver, de comprendre ce qui est réellement obligatoire, ce qui est à venir, et surtout d'anticiper les conséquences financières de ces évolutions. Pourtant, les décisions prises en assemblée générale engagent l'avenir de nos immeubles et le patrimoine de chacun.

C'est pourquoi notre prochaine assemblée générale, consacrée à la copropriété, revêt une importance toute particulière. Elle sera l'occasion de faire le point, de vous expliquer de manière claire et accessible les évolutions législatives en cours et à venir et, concrètement de répondre à vos questions.

Votre présence est essentielle. S'informer, comprendre et échanger c'est se donner les moyens de mieux défendre ses intérêts, de faire des choix éclairés et de ne pas subir des décisions ou des contraintes que l'on n'aurait pas anticipées.

Nous comptons sur votre participation active à cette assemblée générale, moment clé de dialogue et d'information au service de tous les copropriétaires.

UNPI 13 7, Rue Lafon 13006 Marseille
Tél. : 04 91 00 34 90 Fax : 04 91 00 34 91

- ✓ Loi Carrez
- ✓ Amiante
- ✓ Termites
- ✓ Plomb
- ✓ Électricité



BCI
Diagnostics & Expertises

- ✓ Performance énergétique
- ✓ Gaz
- ✓ Certificat de conformité
- ✓ Calcul de millièmes

Cyril FARCI
T. 04 91 05 26 71 • P. 06 28 23 06 67
cyrilfarci@msn.com



**ÉVÈNEMENT****Assemblée Générale 2026**

Notre Assemblée Générale 2026 se tiendra le jeudi 2 avril à 16h30, à l'Hôtel Mercure Centre Vieux Port situé au 1 rue Neuve Saint-Martin à Marseille (13 001). Ne manquez pas de noter dès à présent cette date. Le thème de cette assemblée sera consacré à la copropriété. Le programme détaillé vous sera communiqué ultérieurement. Nous accueillerons des professionnels de la copropriété qui interviendront sur les grands enjeux actuels dans le domaine de la copropriété. N'hésitez pas à envoyer vos questions à notre siège à l'adresse suivante: 7 rue Lafon, 13006 Marseille. Notre avocat conseil sera présent et répondra lui aussi à vos questions. ■

À NOTER**Un nouveau service**

Une nouvelle permanence de consultations individuelles juridiques est assurée par un ancien commissaire de justice (ex-huissier). Ces consultations ont lieu le vendredi, sur rendez-vous, soit par téléphone au 04 91 00 31 61, soit par mail à l'adresse suivante: info@unpi13.org. Ces rendez-vous peuvent notamment porter sur les loyers impayés, les difficultés dans les rapports locatifs, les questions liées aux baux, ainsi que les procédures en cours ou à envisager. Nous vous rappelons également que vous pouvez bénéficier de consultations gratuites, sans rendez-vous, avec nos avocats partenaires tous les mardis après-midi entre 14 heures et 17 heures, ainsi que tous les mercredis de 15 heures à 17 heures. Pour les questions d'urbanisme, les consultations avec notre avocat spécialisé se font uniquement sur rendez-vous, à prendre en téléphonant au 04 91 00 31 61. ■

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE**Un enjeu majeur pour les propriétaires**

Copyright (c) 2017 Virage Images/Shutterstock

La transition énergétique transforme progressivement le marché immobilier. Le secteur du bâtiment est aujourd'hui considéré comme l'un des principaux contributeurs aux émissions de gaz à effet de serre en France (chauffage, eau chaude, climatisation ainsi que les éléments liés à la construction). Cette réalité place l'immobilier au cœur des politiques publiques.

Le renforcement des normes, l'interdiction progressive de location des logements les plus énergivores et l'évolution des attentes des locataires auront un fort impact sur les immeubles dans les prochaines années.

Un bien mal classé sur le plan énergétique risque de perdre en attractivité et en valeur, tandis qu'un immeuble rénové gagne en confort, en performance et en valorisation patrimoniale. Anticiper ces évolutions devient donc essentiel pour les propriétaires.

Dans ce contexte, l'UNPI accueille l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat (ALEC) pour une série d'ateliers organisés dans nos locaux. Ces rencontres, destinées à nos adhérents, porteront sur les travaux de rénovation énergétique en maison individuelle, en appartement et en copropriété, ainsi que sur les aides financières mobilisables.

Ces ateliers gratuits s'inscrivent dans une démarche d'information et d'accompagnement, avec la possibilité d'obtenir des conseils personnalisés.

Si vous souhaitez participer à ces ateliers que nous organiserons, inscrivez-vous en écrivant à info@unpi13.org.

Le 1er atelier se déroulera le mardi 10 mars 2026 et concernera la copropriété: tout savoir sur la réglementation énergétique. ■

FORMATIONS

Nos prochains ateliers

Afin de participer à nos ateliers, vous pouvez vous inscrire soit via votre espace personnel accessible depuis notre site www.unpi13.org, soit par mail ou par téléphone.

Pour les ateliers de **Marseille**
en écrivant à
info@unpi13.org
ou au **04 91 00 31 61**

Pour les ateliers
d'**Aix-en-Provence** en écrivant
à aix@unpi13.org
ou au **04 42 26 37 39**

Pour les ateliers de **Toulon** en écrivant à
toulon@unpi13.org ou au **09 72 19 99 03**
(pendant les heures de permanence : tous les mardis et
vendredis de 9 h à 12 h et les jeudis de 14 h à 16 h)

I/ Ateliers à Marseille, (6^e), 7 rue Lafon:

Mardi 10 mars de 10 heures à 12 heures, sur le thème « **Tout savoir sur la réglementation énergétique de la copropriété** ». Atelier animé par le représentant de l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat.
Mercredi 8 avril à 17 heures, sur le thème « **Les dons familiaux à sa famille: le point sur les nouveautés fiscales** ». Atelier animé par Maître Agnès Michelis, notaire à Marseille.

II/ Ateliers à Toulon, 36 rue Paul Lendrin

Jeudi 19 mars à 18 heures, sur le thème « **Nouvelle loi de finances: ce qui change concrètement pour vous** ». Atelier animé par Olivier Chrebor et Pascal Carrière, conseillers en gestion de patrimoine. Cet atelier aura lieu dans les locaux de notre partenaire ALLIANZ Expertise et Conseils à l'adresse suivante: 59 rue de Saint-Mandrier, 83140 Six-Fours-les-Plages.
L'accueil s'effectuera à 18 heures et l'atelier débutera à 18h30.

III/ Ateliers à Aix-en-Provence, 22 rue Sallier, Le Mansard, entrée C, 2^e étage, 1 place Martin Luther King

Mardi 3 mars de 10 heures à 11 heures, sur le thème « **Le bail commercial: conclusion, augmentation de loyer, renouvellement et résiliation** ». Atelier animé par Monsieur Patrick Marin, notre expert évaluateur immobilier, foncier et commercial à Aix-en-Provence.
Mardi 31 mars de 10 heures à 11h30, sur le thème « **Le rôle du géomètre-expert dans la délimitation de la propriété privée (bornage, division, lotissement...) et en copropriété (division,**



millièmes...) ». Atelier animé par Monsieur Bernard Masala, géomètre-expert, expert auprès de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence et notre partenaire à Aix-en-Provence et Marseille.

Mardi 17 mars: journée patrimoniale n° 8

• Matinée de 10 heures à 12 heures: atelier sur le thème « **Vendre un bien immobilier démembré ou non: comment transformer une perte de revenus fonciers en opportunité patrimoniale?** » animé par Monsieur Jean-François Houdusse, notre partenaire conseiller en gestion du patrimoine du Groupe Le Conservateur. Le nombre de personnes est limité à 8 dans le but de pouvoir échanger au mieux au sujet de vos attentes. L'accueil débutera dès 9h50 afin de commencer l'atelier à 10 heures.

• Après-midi de 13h30 à 16h30: atelier sur le thème « **Informations en rendez-vous particulier sur l'optimisation IFI, succession et remplacement de revenus grâce à l'assurance vie, au contrat de capitalisation et à la tontine financière** » animé par Monsieur Jean-François Houdusse, notre partenaire conseiller en gestion du patrimoine du Groupe Le Conservateur.

L'adhérent pourra bénéficier d'une analyse gratuite. Pour préparer ce rendez-vous, il faudra apporter des documents que notre Antenne d'Aix-en-Provence vous indiquera. La durée du rendez-vous est de 1 heure. Le nombre de personnes est limité à 3. ■

FISCALITÉ

Les prochaines déclarations de revenus et les locations saisonnières

Si vous faites de la location saisonnière, que ce soit votre résidence principale, secondaire ou un logement que vous dédiez à la location, et que vos recettes dépassent 15 000 € sans que votre logement soit classé en « meublé de tourisme » par un organisme comme le nôtre, vous devrez faire une déclaration de revenus au régime réel. Cette démarche n'est pas simple et nécessite, au moins pour la première année, l'assistance d'un expert-comptable.

Les loueurs saisonniers non classés dont les recettes sont supérieures à 15 000 € peuvent échapper au régime réel si la moyenne

des recettes des trois dernières années (2023, 2024 et 2025) est inférieure à 15 000 €.

De plus, il faut savoir que si vos recettes des locations meublées dépassent les 23 000 € et que ce montant est supérieur à vos autres revenus (retraites et salaires), vous serez automatiquement soumis au régime du loueur en meublé professionnel.

Nous organiserons en mars une réunion en présence de notre expert-comptable conseil, Thibault Delorme. Si vous êtes intéressé par cette réunion, contactez-nous par mail à info@unpi13.org ou par téléphone au 04 91 00 31 61. ■

**LOCATION**

Le locataire peut-il exiger que l'appartement soit repeint en cours de bail ?



© Photo Adobe Firefly

La question nous est très régulièrement posée et la jurisprudence en la matière est abondante.

En principe, durant toute la durée du bail, le locataire est tenu d'assurer l'entretien courant du logement ainsi que les petites réparations. Cela comprend notamment les retouches de peinture, le rebouchage des petits trous dans les murs ou l'entretien général des revêtements. Sa responsabilité n'est engagée que si un défaut d'entretien ou une négligence peut lui être reprochée.

Le bailleur, quant à lui, doit prendre en charge les dégradations liées à la vétusté, c'est-à-dire l'usure normale résultant du temps. Une peinture est dite vétuste lorsqu'elle a vieilli naturellement, sans détérioration imputable à l'occupant. Pour apprécier cette notion, on peut se référer à des grilles de vétusté qui fixent une durée de vie théorique des éléments du logement. Pour les peintures, cette durée est généralement estimée à environ huit à dix ans.

La mise en place d'une grille de vétusté lors de la signature du bail n'est pas obligatoire. Il en existe plusieurs modèles. Toutefois, en cas de litige, une grille ne pourra être invoquée que si elle a été annexée au contrat de location. L'UNPI 13 dispose d'une grille mais votre assureur peut également vous en fournir une en cas de besoin.

Ainsi, un locataire ne peut exiger que le propriétaire repeigne le logement seulement si les peintures présentent une usure normale significative correspondant à leur ancienneté et des signes visibles tels que craquelures, écaillage ou jaunissement important. En revanche, si les dégradations résultent de taches, d'un défaut d'entretien ou de produits inadaptés, la remise en état incombe au locataire.

L'état des lieux d'entrée joue donc un rôle essentiel : il doit être particulièrement précis afin de pouvoir comparer objectivement l'état initial et l'état en cours de bail. En cas de litige, l'appréciation peut varier selon les circonstances et l'analyse du magistrat.

En cas de difficulté, n'hésitez pas à consulter nos juristes. L'UNPI 13 siège également à la commission de conciliation des baux d'habitation et peut vous accompagner dans la défense de votre dossier afin de rechercher une solution amiable. ■

FORMATIONS

Nos conférences téléphoniques sur un numéro non surtaxé

> Mercredi 10 mars à 18 heures, sur le thème « **Les locations Airbnb : la difficulté à obtenir des autorisations administratives et les problèmes liés aux règlements de copropriété** ». Conférence animée par Maître Grégoire Ladouari, avocat au barreau de Marseille.

Numéro à appeler : 01 59 42 30 46.

Code d'accès : 72 84 54 ■

SERVICE

Permanence de notre partenaire ALLIANZ expertise et conseil

Notre partenaire Allianz Expertise et Conseil tiendra une permanence dans nos locaux de Marseille une fois par mois, sur rendez-vous, afin de réaliser une étude patrimoniale gratuite. La première permanence aura lieu le 6 mars à partir de 9 heures. La durée de la consultation est d'environ une heure. Pour connaître les documents à apporter avec vous et obtenir un rendez-vous, vous pouvez téléphoner au 04 91 00 31 61. Vous pouvez également vous inscrire en écrivant à info@unpi13.org. Lors de cet entretien, vous bénéficierez d'une expertise personnalisée et de conseils sur les sujets qui vous préoccupent, notamment : la protection de vos proches, l'organisation de votre patrimoine financier face à la pression fiscale, la préparation et l'optimisation de votre transmission, ainsi que l'anticipation de votre avenir afin de préserver votre autonomie et de ne pas devenir une charge pour votre famille. ■

INFORMATION

Version numérique Le tarif de nos imprimés

> **Journal en version numérique.** Si vous souhaitez continuer à recevoir vos appels de cotisation en version papier, nous vous remercions de bien vouloir nous le faire savoir en nous l'écrivant ou en nous téléphonant au **04 91 00 31 61**.

> **Tarif de nos imprimés.** Les tarifs étant dégressifs en fonction du nombre d'imprimés que vous voulez, il faut téléphoner au 04 91 00 31 61 pour en connaître le montant. Vous pouvez aussi vous rendre sur notre site www.unpi13.org ou vous reporter à la page 39. ■

Les acquis de l'UNPI en 2025

L'année 2025 a encore été marquée par un contexte politique chahuté : trois gouvernements se sont succédé et l'Assemblée nationale reste morcelée avec 11 groupes politiques.

Ce contexte a considérablement ralenti l'adoption de mesures législatives et réglementaires et empêché la définition d'un cap clair et stable.

Face à cette instabilité, l'UNPI a redoublé d'efforts pour faire entendre la voix des propriétaires immobiliers en multipliant les rendez-vous et les prises de position dans la presse et accentué sa participation à de nombreuses auditions parlementaires.

Encadrement des loyers : annulation de deux arrêtés à Paris et à Lyon

Après deux arrêts rendus en 2024 par le Conseil d'État donnant raison à l'UNPI, de nouvelles avancées majeures ont été obtenues en octobre 2025 dans le cadre des recours contre les arrêtés préfectoraux fixant des plafonds de loyers.

À Paris, l'arrêt du 30 mai 2023 a été annulé par le tribunal administratif en raison de l'absence de découpage en zones de loyers homogènes. Après une phase préalable d'analyse des conséquences d'une annulation rétroactive (10 juillet 2025), le jugement du 24 octobre 2025 a finalement limité les effets de cette annulation aux seuls recours engagés avant cette date, le tribunal invoquant la protection des locataires afin d'éviter des conséquences jugées « *manifestement excessives* ».

À Lyon, l'arrêt du 29 septembre 2023 a également été annulé, cette fois en raison de l'imprécision de la carte des secteurs, contraire à l'exigence constitutionnelle de clarté et d'intelligibilité de la norme. Contrairement à Paris, aucune limitation n'a été posée : l'arrêt est réputé n'avoir jamais existé, et les propriétaires ne peuvent donc pas être sanctionnés pour des loyers dépassant les plafonds qu'il fixait.

L'UNPI est actuellement mobilisée contre une proposition de loi déposée par le Groupe socialiste visant à pérenniser et étendre le dispositif.

Baisse du coefficient primaire de l'électricité dans le DPE de 2,3 à 1,9

Le 9 juillet dernier, François Bayrou, alors Premier Ministre, a annoncé une réforme attendue du DPE : au 1^{er} janvier 2026, le coefficient de conversion de l'électricité passe de 2,3 à 1,9. Une évolution technique, mais essentielle : elle permet à 850 000 logements de sortir du statut de passoire énergétique.

Reclamée de longue date par l'UNPI auprès du cabinet de Michel BARNIER, alors premier Ministre fin 2024 et de l'Administration, cette mesure corrige une injus-

tice : le précédent mode de calcul pénalisait l'électricité, pourtant largement décarbonée en France, par rapport au gaz ou au fioul.

L'UNPI, par la voix de son Président Sylvain GRATALLOUP, a salué ce signal positif mais a néanmoins rappelé qu'il ne remplace pas une stratégie globale et lisible pour encourager durablement la rénovation énergétique et valoriser les choix vertueux des propriétaires.

Clarification des obligations de rénovation énergétique des logements

L'UNPI a contribué à des avancées majeures avec la proposition de loi déposée par la sénatrice Amel Gacquerre (Union Centriste), visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique et à sécuriser leur application en copropriété. Ce texte apporte plusieurs améliorations essentielles : les règles de décence énergétique ne s'appliqueraient aux baux en cours qu'à compter de leur renouvellement ou de leur tacite reconduction ; les propriétaires seraient exonérés lorsqu'ils ont réalisé l'ensemble des travaux possibles, même si les objectifs légaux ne sont pas atteints ; enfin, en copropriété, l'obligation serait suspendue dès lors que les travaux ont été votés.

Cette initiative intervient après le retrait regretté du texte Echaniz-Marchive, décision à laquelle le président Sylvain Grataloup avait vivement réagi en dénonçant « *une occasion manquée en raison de querelles politiques* ». Elle s'inscrit également dans la continuité du travail parlementaire engagé dès 2024 par le député Guillaume Vuilletet sur ce même sujet.

Les discussions au Sénat ont eu lieu fin mars, sans qu'une inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée nationale n'ait, à ce stade, été programmée. L'UNPI a obtenu l'intégration de plusieurs avancées importantes dans le texte, notamment :

- > la reconnaissance des contraintes architecturales et patrimoniales, en plus des contraintes techniques ;
- > la prise en compte du coût disproportionné des travaux.



© Photo Bastien Nys

En 2025, les juridictions administratives ont confirmé les succès contentieux de l'UNPI contre les arrêtés d'encadrement des loyers à Paris et Lyon, avec des annulations fondées sur des irrégularités substantielles — et des effets juridiques distincts selon les villes.

Projet de loi de finances pour 2026 et notamment l'instauration d'un statut du bailleur privé (sous réserve de validation définitive par le Conseil Constitutionnel)

Début 2025, alors que la ministre du logement Valérie Létard annonçait le lancement imminent d'une mission flash sur le statut du bailleur privé, sujet central depuis plusieurs mois, l'UNPI s'est immédiatement mobilisée. Depuis plus de vingt ans, l'UNPI alerte sur la dégradation de l'image des propriétaires et sur l'alourdissement constant d'une législation qui fragilise pourtant un acteur essentiel du logement : le bailleur privé, qui met des logements sur le marché et contribue à l'entretien du patrimoine national.

Pour répondre à ces enjeux, l'UNPI a constitué un groupe de travail chargé d'imaginer un dispositif permettant de loger tous les Français sans recourir aux finances publiques, afin de permettre à l'État de se concentrer sur ses missions régaliennes, notamment l'hébergement des plus vulnérables. Ce travail a conduit à la création du Dispositif fiscal universel des revenus locatifs. Inspiré du modèle allemand fondé sur l'amor-

tissement, il propose un mécanisme simple, universel (applicable aux meublés comme aux locations nues) et neutre fiscalement entre le neuf et l'ancien.

Cette proposition a fait l'objet d'une conférence de presse de l'UNPI, largement relayée dans les médias et une stratégie d'influence a été déployée.

Lors de l'examen du Projet de loi de finances pour 2026, de nombreux échanges ont porté sur le statut du bailleur privé. Initialement absent du texte, le dispositif a fait l'objet de multiples modifications au fil des débats. Il figure désormais dans la version finale adoptée par le recours à l'article 49-3 et se trouve actuellement soumis au contrôle du Conseil constitutionnel.

Désormais intitulé dispositif « Jeanbrun » (voir pages 26 et 27), il privilégie principalement le logement neuf. Toutefois, il intègre également le parc ancien — qui ne figurait pas dans la version initiale — grâce à la mobilisation de l'UNPI, qui a activement défendu sa prise en compte.

Au-delà de son périmètre d'application, ce dispositif marque une évolution importante : il reconnaît enfin le propriétaire bailleur comme un véritable acteur économique. À travers le mécanisme d'amortissement, il consacre le principe selon lequel le logement locatif constitue un investissement productif, impliquant des charges, des risques et une gestion active, et doit à ce titre bénéficier d'un traitement fiscal adapté.

Si ce mécanisme demeure perfectible, notamment en raison des contraintes liées à l'atteinte des étiquettes énergétiques A ou B dans l'ancien, il constitue néanmoins une première étape significative. Celle-ci devra être consolidée et améliorée dans les prochains mois, à travers d'autres vecteurs législatifs.

Projet de loi de simplification économique : action contre la fin de la refacturation de la taxe foncière dans le cadre des baux commerciaux

L'UNPI s'est pleinement mobilisée contre l'article 8 ter du projet de loi de simplification économique qui visait à interdire la refacturation de la taxe foncière dans le cadre des baux commerciaux. Aux côtés des principales fédérations du secteur, l'UNPI a alerté les parlementaires sur les effets dévastateurs d'une telle mesure : rupture de l'équilibre contractuel issu de la loi Pinel, déstabilisation des actifs tertiaires, blocage des transactions en cours, baisse de valeur des immeubles, fragilisation du financement des bailleurs, et impact direct sur des millions d'épargnants, notamment via les SCPI et l'assurance-vie. Cette disposition aurait créé en outre une ingérence sans précédent dans les relations contractuelles privées, contraire aux pratiques européennes et pénalisant l'investissement dans l'immobilier, pourtant essentiel pour financer les transitions énergétiques et les transformations d'usage. L'UNPI a donc demandé avec fermeté la suppression de cet article lors de la commission mixte paritaire de janvier 2026, demande qui a été suivie. ■



Baux commerciaux

Opportunités, exigences et points de vigilance



ADAPTABILITÉ — Pilier de l'équilibre économique du bail commercial, le loyer obéit à des mécanismes juridiques précis, souvent mal compris. Révision triennale, indexation conventionnelle, règle du plafonnement, hypothèses de déplafonnement : derrière ces notions techniques se jouent des enjeux financiers majeurs pour bailleurs et preneurs. Entre protection du preneur contre certaines hausses de loyer et nécessaire adaptation à la valeur locative, le droit encadre strictement les marges de manœuvre. Décryptage des règles, exceptions et points de vigilance pour éviter les erreurs coûteuses. **Par la rédaction**

Bail commercial : distinguer la révision légale et la révision conventionnelle du loyer

ANALYSE — Pilier de l'équilibre économique du bail commercial, la révision du loyer constitue un enjeu majeur tant pour le bailleur que pour le preneur. Entre protection contre les hausses excessives et nécessaire adaptation du loyer à la réalité du marché, le droit des baux commerciaux organise un mécanisme à la fois strict et nuancé (articles L. 145-38 et suivants du Code de commerce). **Par Nathalie Quiblier, journaliste**

La révision du loyer peut être prévue dans le bail commercial par une clause contractuelle de variation du loyer. Indépendamment de toute clause de révision, chaque partie peut bénéficier de la révision légale qui intervient tous les trois ans. Distinguons les deux types de révision.

La révision légale triennale

La révision légale s'applique même si aucune autre clause de révision n'est prévue dans le bail commercial. Toutefois, la révision légale n'est pas automatique : elle doit être demandée par l'une des parties au contrat. La demande doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle doit comporter, à peine de nullité, le montant du loyer demandé ou offert, à condition qu'il se soit écoulé au moins trois ans depuis la date de prise d'effet du bail ou du bail renouvelé (article R. 145-20 du Code de commerce). La révision légale du bail commercial ne peut être demandée qu'une fois tous les trois ans. Elle peut être formée à n'importe quel moment avec cette seule conséquence que le nouveau prix ne sera dû qu'à compter de la demande. En effet, n'ayant pas d'effet rétroactif, elle ne s'applique que pour l'avenir. Par conséquent, en cas d'oubli de la demande, les augmentations de loyer sont perdues et aucun arriéré ne peut être réclamé au locataire. Il faut noter que la demande, une fois formée, est susceptible d'être atteinte par la prescription biennale si les parties restent dans l'inaction et si aucun acte interruptif n'est accompli (article L. 145-60 du Code de commerce).

Lorsque le bailleur et le locataire ne parviennent pas à un accord, l'une des parties peut saisir soit la commission de conciliation des baux commerciaux, soit le président du tribunal judiciaire (juge des loyers).

Le plafonnement du loyer révisé

Afin d'éviter un bouleversement du contrat qui rendrait le loyer trop onéreux pour le preneur ou, à l'inverse, trop

faible pour le bailleur, l'augmentation ou la diminution du loyer est plafonnée par la variation de l'indice légal applicable au contrat : l'Indice des loyers commerciaux (ILC) applicable aux activités commerciales (à l'exception de celles qui sont exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux) et artisanales ou l'Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) applicable aux activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux, aux activités effectuées dans les plates-formes logistiques (y compris les entrepôts), aux activités industrielles et aux activités des professions libérales. À noter : L'ILC et l'ILAT sont publiés pour chaque trimestre par l'Insee avec deux trimestres de décalage.

L'exception au plafonnement : le déplaçonnement en matière de révision triennale

Le plafonnement peut être écarté s'il est prouvé une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative. Le loyer est alors fixé en fonction de la seule valeur locative, sans être limité par un quelconque plafond ou plancher. La valeur locative est déterminée selon plusieurs critères précis : les caractéristiques propres du local concerné, la destination contractuelle du local, les obligations respectives du bailleur et du locataire, les facteurs locaux de commercialité, les prix couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires (article L. 145-33 du Code de commerce). La modification doit être « matérielle » et ne pas résulter du cours normal des choses, ni être le produit de l'activité du preneur lui-même. L'évolution des facteurs locaux de commercialité peut ainsi résulter de l'ouverture d'une station de métro qui facilite l'accès à la boutique d'une nouvelle clientèle, de la construction de logements nouveaux dont les occupants viendront fréquenter le commerce du preneur, de la création d'un parking à proximité des locaux, de la transformation d'une rue en rue piétonne, etc.



Copyright (c) 2022 Wasan Tita/Shutterstock

La révision conventionnelle est une révision automatique lors de l'échéance prévue au contrat

L'article L. 145-38 du Code de commerce prévoit un « lissage » de l'augmentation du loyer afin d'éviter que le loyer connaisse une hausse importante et brutale de nature à compromettre la viabilité des entreprises commerciales et artisanales. La variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente. L'augmentation est donc étalée dans le temps, jusqu'à atteindre finalement la somme due au titre de la valeur locative.

La révision conventionnelle

Le régime légal s'applique par défaut à l'ensemble des baux commerciaux, sauf clause particulière.

L'avantage de la révision conventionnelle est d'avoir lieu selon la périodicité choisie par les parties, le plus souvent tous les ans, alors que la révision légale est seulement triennale.

Le loyer peut être révisé par le jeu d'une clause spécifique insérée dans le bail commercial. La clause la plus

fréquemment utilisée en matière commerciale est la clause d'échelle mobile (ou clause d'indexation) qui permet une révision, généralement annuelle, en fonction d'un indice de référence. Les parties peuvent par la suite y renoncer et préférer appliquer les règles de révision légale. L'indice utilisé est choisi selon l'activité exercée (ILC ou ILAT essentiellement).

La révision conventionnelle est une révision automatique lors de l'échéance prévue au contrat. Elle n'exige donc aucune intervention ni aucune demande de l'une des parties.

Si le propriétaire oublie d'appliquer l'indexation, il peut récupérer les sommes dues rétroactivement, dans la limite de cinq ans, du fait de l'automatisme de la clause d'indexation prévue dans le bail commercial.

Le Code de commerce prévoit un cas particulier : si le loyer se trouve augmenté ou diminué, par le jeu de la clause d'échelle mobile, de plus d'un quart, soit 25 %, par rapport au loyer initial ou par rapport à la dernière fixation contractuelle ou judiciaire du loyer, l'une des deux parties pourra demander en justice la révision du loyer à la valeur locative (article L. 145-39 du Code de commerce).

La révision contractuelle peut également être prévue par une clause dénommée « clause recette » qui permet au loyer de suivre le montant du chiffre d'affaires du locataire. Cette clause concerne plus fréquemment les locaux situés dans les centres commerciaux. ■

Bail commercial : l'augmentation du loyer lors du renouvellement

DÉCRYPTAGE — Le législateur a progressivement encadré les modalités de fixation du loyer renouvelé afin d'éviter une augmentation du loyer trop importante pour le locataire.

Le principe est clair : si le loyer doit, en théorie, refléter la valeur locative des locaux, il ne peut, en pratique, être augmenté librement. **Par Nathalie Quiblier, journaliste**

La règle du plafonnement constitue le socle protecteur du droit des baux commerciaux, en limitant la hausse du loyer à la seule évolution d'un indice de référence. Toutefois, entre exclusions légales, possibilités conventionnelles et hypothèses de déplafonnement fondées sur l'évolution des circonstances économiques ou contractuelles, le régime juridique du loyer renouvelé se révèle à la fois technique et stratégique. Cet article propose ainsi de décrypter les mécanismes du plafonnement, ses exceptions et les recours ouverts aux parties en cas de désaccord.

L'augmentation du loyer renouvelé : la règle du plafonnement

Le montant du loyer renouvelé doit correspondre à la valeur locative des lieux loués, ce montant étant toutefois plafonné, empêchant le bailleur d'augmenter librement et unilatéralement le montant du loyer du bail renouvelé (article L.145-34 du Code de commerce).

Par la règle du plafonnement, la variation entre le loyer précédent et le loyer du bail commercial renouvelé ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'Indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) ou de l'Indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT). Le calcul est le suivant : Nouveau loyer = loyer actuel × (dernier indice connu à la date du renouvellement / indice de référence applicable lors de la dernière fixation du loyer).

La règle du plafonnement s'applique aux seuls baux conclus pour une durée de neuf ans, dans le cas où la valeur locative serait supérieure au loyer.

Les parties peuvent toujours, conventionnellement, décider d'exclure l'application du plafonnement car cette règle n'est pas d'ordre public. Cette exclu-

sion peut s'opérer par une stipulation particulière au moment de la conclusion du bail ou lors de son renouvellement (c'est le cas dans nos baux commerciaux UNPI⁽¹⁾).

De plus, le plafonnement est expressément écarté pour certains baux :

- > les baux de terrains nus ;
- > les baux de locaux construits en vue d'une seule utilisation ou « locaux monovalents ». Il s'agit du cas

Le montant du loyer renouvelé doit correspondre à la valeur locative des lieux loués, ce montant étant toutefois plafonné

1) Le bail commercial UNPI (référence 49-3) prévoit :
« Par dérogation à la règle posée par l'article L.145-34 du Code de commerce, les parties conviennent expressément que le loyer du bail renouvelé sera fixé à la valeur locative. Il est rappelé que l'augmentation de loyer qui peut en résulter n'est pas soumise à la règle de lissage prévue par l'article L.145-34, alinéa 4, du Code de commerce. »

2) La règle du plafonnement est écartée « lorsque, par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail excède douze ans » (article L.145-34, alinéa 3 du Code de commerce).

de locaux ayant été érigés ou agencés dans l'unique finalité d'une activité déterminée et qui ne peuvent être transformés en vue d'une destination différente sans réalisation de travaux importants et coûteux ;

- > les baux de locaux à usage exclusif de bureaux. Pour ces baux, le montant du loyer est déplafonné, à l'occasion du renouvellement du bail commercial.

La dérogation au plafonnement : le déplafonnement

Le loyer du bail à renouveler peut être établi sur la base de la valeur locative, sans tenir compte de la variation de l'indice. Ainsi, le loyer d'un bail commercial renouvelé peut être déplafonné dans certaines hypothèses précises : en raison de la nature des lieux loués (locaux à usage de bureaux, locaux monovalents, terrains nus), lorsque le bail initial a une durée supérieure à 9 ans ou s'est poursuivi tacitement au-delà de 12 ans⁽²⁾.

Le déplaçonnement s'applique également en cas de modification notable d'un des éléments suivants qui déterminent la valeur locative : « *les caractéristiques du local considéré, la destination des lieux, les obligations respectives des parties, les facteurs locaux de commercialité* » (article L.145-33 du Code de commerce). Ces éléments sont détaillés aux articles R.145-3 et suivants du Code de commerce.

Notons que l'article L.145-33 mentionne un autre élément de détermination de la valeur locative d'un local commercial (« *les prix couramment pratiqués dans le voisinage* »), mais l'article L. 145-34 exclut qu'une modification de cet élément puisse permettre un déplaçonnement du loyer.

Le caractère notable de la modification de ces éléments est laissé à l'appréciation souveraine du juge qui, en pratique, ordonne avant sa décision une expertise judiciaire.

Les désaccords sur le déplaçonnement des loyers sont fréquents, notamment autour de la notion de « *modification notable* » des éléments de la valeur locative. La jurisprudence évolue en la matière. Ainsi, les juges ont indiqué que la création, au cours du bail expiré, d'une obligation légale nouvelle à la charge du bailleur peut constituer un motif de déplaçonnement du loyer de renouvellement en raison de la modification notable que cela entraîne pour le bailleur (Cour de cassation, 23 janvier 2025, n° 23-14.887). Dans cette affaire, il s'agissait de l'instauration de l'assurance responsabilité civile obligatoire du copropriétaire non-occupant pour le bailleur.

De plus, les juges ont précisé que le déplaçonnement peut être justifié si le motif est de nature à avoir une incidence favorable sur l'activité commerciale, indépendamment de son incidence effective et réelle sur le commerce exploité (Cour de cassation, 18 septembre 2025, n° 24-13.288). Dans cette affaire, le déplaçonnement demandé par le bailleur était fondé sur l'évolution démographique, la progression de l'activité touristique de la commune et des flux de véhicules due à l'ouverture d'une nouvelle zone commerciale. La Cour de cassation a validé le déplaçonnement car, selon elle, l'impact concret sur le chiffre d'affaires ou la rentabilité du commerce n'a pas à être démontré.

Précisons qu'un mécanisme légal de protection du preneur face à une hausse trop brusque du loyer renouvelé peut s'appliquer. Ce mécanisme de lissage, qui n'est pas d'ordre public, permet au locataire d'obtenir que le loyer déplaçonné n'augmente pas plus de 10 % par rapport au loyer payé l'année précédente.

Désaccord des parties : recours au juge des loyers

Si aucun accord amiable n'intervient entre le bailleur et le preneur sur le montant du loyer du bail renouvelé, il appartient alors au juge, saisi par celui qui a intérêt à agir (le bailleur, s'il sollicite une augmentation du loyer ; le preneur, s'il sollicite une



© Photo Adobe Firefly

Le déplaçonnement s'applique notamment en cas de modification notable d'un des éléments suivants qui déterminent la valeur locative : « *les caractéristiques du local considéré, la destination des lieux, les obligations respectives des parties, les facteurs locaux de commercialité* »

diminution du loyer), de fixer le montant du loyer. Les parties doivent alors être assistées par un avocat. Attention, faute d'agir dans le délai de prescription de deux ans, le bail se trouve renouvelé au montant du loyer du bail écoulé.

L'une ou l'autre des parties peut adopter une démarche amiable en saisissant, gratuitement, la commission départementale de conciliation des baux commerciaux à compter de la notification, soit du congé avec offre de renouvellement et proposition d'un nouveau loyer délivré par le bailleur, soit de la demande en renouvellement du bail faite par le locataire.

Chacune des parties peut saisir directement le président du tribunal judiciaire (juge des loyers commerciaux), sans recourir à la commission de conciliation, ou lorsque celle-ci n'a pas trouvé d'accord. ■

Baux mixtes commercial et d'habitation : un montage à haut risque pour le bailleur

ÉCUEIL — Souvent présenté comme une solution souple et pragmatique, le bail commercial comportant une partie à usage d'habitation — communément appelé « bail mixte commercial et d'habitation » — constitue en réalité un montage juridiquement sensible, dont les risques sont encore trop souvent sous-estimés par les bailleurs. **Par Pierre Lavie, avocat**

Ce type de bail repose sur une situation paradoxale : un contrat juridiquement unitaire, le bail commercial, mais des usages multiples, dont l'un — l'habitation — entraîne des exigences particulières venant complexifier l'exécution du contrat et alourdir les obligations du bailleur.

Un terme trompeur : attention aux confusions

Le terme de « bail mixte », couramment employé en pratique pour désigner des situations hétérogènes, souvent confondues à tort sous une même appellation, recouvre en pratique des situations très différentes. Cette imprécision terminologique est source d'erreurs lourdes de conséquences pour les bailleurs.

Lorsque le locataire exerce une activité libérale ou professionnelle dans son logement, le contrat reste soumis au régime du bail d'habitation régi par la loi du 6 juillet 1989. Cette hypothèse, non concernée par le présent article, relève d'un régime distinct, et ne soulève pas les mêmes enjeux ni les mêmes difficultés.

En revanche, lorsque les locaux accueillent une activité commerciale, tout en comportant une partie affectée à l'habitation, la situation est toute autre. Il s'agit alors d'un bail commercial unique, intégrant un usage d'habitation accessoire, mais juridiquement indissociable du reste des locaux. On parle de bail mixte commercial et d'habitation, qui se veut juridiquement unitaire par l'application d'un seul contrat de location, le bail commercial, mais dont la mise en application révèle une superposition d'usages juridiquement sensibles issus du droit des baux d'habitation. Il ne s'agit pas d'un bail « hybride » au sens juridique, mais d'un contrat unitaire à usages multiples.

Une qualification juridique claire : un seul bail commercial pour l'ensemble des locaux

La jurisprudence de la Cour de cassation est constante : dès lors qu'une activité commerciale est exercée dans les lieux, le bail relève du statut des baux commerciaux, y compris lorsque le local comprend une partie à usage d'habitation (Cass. 3^e civ., 10 mars 1993 ; Cass. 3^e civ., 14 janvier 2016). Le juge raisonne en termes de primauté de l'activité principale et d'indivisibilité du bail, excluant toute coexistence de régimes statutaires. Il n'existe pas juridiquement deux baux superposés, mais un contrat unique soumis au statut commercial. Cette qualification emporte des conséquences majeures pour le bailleur : durée minimale de neuf ans, droit au renouvellement du preneur, indemnité d'éviction, encadrement des modalités de résiliation. Nombre de bailleurs croient à tort pouvoir « neutraliser » ces effets en invoquant la présence d'un logement. C'est l'inverse qui se produit en pratique : l'habitation n'affaiblit pas le statut commercial, mais en complexifie la mise en œuvre, exposant ainsi le bailleur à des risques spécifiques.

L'obligation de délivrance : le point de friction majeur

L'erreur la plus fréquente des bailleurs consiste à croire que le bail commercial offrirait une liberté contractuelle quasi totale. Or, l'obligation de délivrance prévue à l'article 1719 du Code civil demeure centrale, et s'apprécie au regard de la destination convenue et de l'usage réellement accepté par le bailleur. Les juges rappellent régulièrement que la qualification contractuelle ne fait pas obstacle à l'analyse concrète des conditions d'occupation des lieux, laquelle relève de leur pouvoir souverain (Cass. 3^e civ., 9 juillet 2003 ; 6 octobre 2010).



© Photo Adobe Firefly

En matière de bail mixte, la qualification contractuelle ne protège pas le bailleur : dès lors qu'un usage d'habitation est admis, l'obligation de délivrance s'apprécie concrètement, avec un risque contentieux réel en cas d'impropriété des lieux

Ainsi, sans appliquer le régime de la loi du 6 juillet 1989, les juridictions examinent les conditions d'occupation au regard :

- > de la sécurité des personnes ;
- > de l'absence de risques manifestes pour la santé ;
- > et de l'aptitude des locaux à l'usage d'habitation.

Des locaux impropres à cet usage peuvent caractériser un manquement à l'obligation de délivrance, même en présence d'un bail qualifié de commercial (Cass. 3^e civ., 15 décembre 2016 ; 19 novembre 2020), de sorte que le bailleur qui a sous-estimé la portée de l'habitation s'expose à des condamnations fondées sur le manquement à l'obligation de délivrance ou sur une exécution déloyale du contrat.

Ainsi, lorsque le bailleur a accepté — expressément ou tacitement — l'existence d'un usage d'habitation, il ne peut ignorer les contraintes matérielles qui en découlent et doit en assumer les conséquences, dès lors qu'en pratique un logement effectivement occupé sera apprécié comme tel, indépendamment de la qualification contractuelle retenue.

Cette évolution jurisprudentielle accroît le risque contentieux pour le bailleur, notamment en cas de dégradation des relations contractuelles ou de procédure de résiliation.

Des clauses contractuelles utiles, mais pas toujours suffisantes

Dans ce type de bail, la rédaction contractuelle est déterminante, sans pour autant offrir une protection absolue au bailleur.

La clause de destination (usage du bien loué) doit identifier clairement l'activité commerciale autorisée et encadrer expressément le caractère accessoire de l'usage d'habitation. Une destination floue constitue un terrain fertile pour les contentieux en requalification.

La question des travaux, mises aux normes et charges est également centrale. Si les clauses de répartition sont valables en principe, elles ne peuvent exonérer le bailleur de son obligation de délivrance conforme, notamment lorsque la sécurité ou la salubrité sont en cause (Cass. 3^e civ., 21 janvier 2009).

Autrement dit, même une clause expresse ne permet pas au bailleur de se décharger totalement de ses responsabilités dès lors qu'un usage d'habitation est accepté.

Les modalités de résiliation et d'expulsion appellent également une vigilance accrue. En effet, si la résiliation du contrat demeure en principe soumise au statut des baux commerciaux, l'expulsion, dès lors qu'elle porte sur un local constituant effectivement le domicile du preneur, est encadrée par les règles protectrices prévues notamment aux articles L. 412-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution, applicables à tout occupant d'un logement : octroi possible de délais judiciaires, suspension des mesures pendant la trêve hivernale et allongement significatif du calendrier procédural. Les réflexes issus du droit du bail d'habitation ne sont pas transposables, mais la présence d'un logement impose une gestion rigoureuse de la fin du bail.

Urbanisme, copropriété, changement d'usage : des contraintes souvent négligées

Au-delà du contrat, le bailleur doit impérativement vérifier la compatibilité du montage avec les règles d'urbanisme, le règlement de copropriété, les règles spécifiques relatives à la protection du logement (zone tendue et très tendue) et, le cas échéant, les régimes locaux de changement d'usage.

À NOTER

5 erreurs à éviter**1. Accepter tacitement l'usage d'habitation**

Tolérer que le preneur dorme sur place, installe une cuisine ou transforme une réserve en logement revient à accepter un usage d'habitation. En cas de litige, cette acceptation implicite suffit à renforcer les obligations du bailleur au titre de l'obligation de délivrance.

2. Croire que le bail commercial neutralise les règles de l'habitation

Le statut des baux commerciaux ne fait pas disparaître les exigences de sécurité, de salubrité et d'aptitude à l'usage lorsque les locaux sont effectivement habités. La qualification contractuelle ne protège pas contre l'analyse concrète de l'occupation des lieux.

3. Rédiger une clause de destination imprécise ou ambiguë

Une destination floue ou trop large ouvre la porte aux requêtes contentieuses. L'activité commerciale doit être clairement identifiée, et le caractère strictement accessoire de l'usage d'habitation expressément encadré.

4. Transférer intégralement les travaux et mises aux normes au preneur

Même en présence de clauses contractuelles détaillées, le bailleur ne peut s'exonérer totalement de ses obligations lorsque la sécurité ou la salubrité du logement est en cause. Ces clauses trouvent rapidement leurs limites devant le juge. Ainsi, s'il est possible pour le bailleur d'imputer au locataire les travaux liés à l'exploitation commerciale ou à l'entretien courant, ainsi que les mises aux normes strictement liées à l'activité, les travaux indispensables à la conformité du logement — électricité, plomberie, étanchéité, chauffage, structure, sécurité (escaliers, garde-corps, détecteurs de fumée) ou décence (surface, aération, équipements essentiels) — restent en principe à la charge du bailleur dès lors que la partie habitation constitue la résidence principale du preneur, même en présence d'une clause expresse.

5. Négliger les contraintes d'urbanisme et de copropriété

Un bail juridiquement bien rédigé peut devenir inopposable si la destination des locaux est incompatible avec le règlement de copropriété ou les règles locales de changement d'usage. Ces vérifications doivent être effectuées avant la signature du bail.

En bail mixte, le risque ne vient pas seulement du contrat : urbanisme, copropriété et changement d'usage peuvent fragiliser l'opération, surtout en zone tendue où l'habitation demeure juridiquement protégée

Plus précisément, dans les communes situées en zones dites « tendues », caractérisées par un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, les pouvoirs publics disposent d'outils renforcés pour préserver l'affectation des locaux à usage d'habitation. Ainsi, un bail commercial portant sur un local comprenant tout ou partie à usage d'habitation peut, selon les circonstances, être analysé comme un changement d'usage au sens des articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et nécessiter une autorisation préalable à la conclusion du bail.

Ces contraintes externes, souvent négligées en amont par le bailleur, peuvent fragiliser l'ensemble du bail et remettre en cause son équilibre économique, ainsi qu'engager sa responsabilité, lorsque la destination contractuelle est incompatible avec ces règles, indépendamment de toute faute du preneur (Cass. 3^e civ., 8 juin 2017).

Une tendance de fond accentuée par la recomposition des usages

Le développement du télétravail et la rationalisation des surfaces professionnelles expliquent la multiplication de ces montages hybrides. Mais cette évolution ne constitue ni un fondement juridique, ni une justification. Au contraire, la confusion des usages accentue les risques contentieux, en brouillant la frontière entre espace exploité et espace habité.

À retenir pour le bailleur

Le bail commercial comportant une partie à usage d'habitation n'est ni interdit ni marginal. Il peut répondre à une logique économique légitime, mais il constitue un montage juridiquement inflammable, dans lequel l'habitation agit comme un révélateur de risques.

Seules une analyse rigoureuse de la destination réelle des lieux, une vérification des contraintes externes et une rédaction contractuelle exigeante permettent d'en sécuriser l'équilibre. À défaut, l'usage d'habitation est susceptible de faire réémerger, notamment par le biais de l'obligation de délivrance, des exigences que le statut des baux commerciaux ne suffit pas à neutraliser, exposant ainsi le bailleur à voir l'équilibre du bail se retourner contre lui. ■

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 de finances pour 2026

DÉCRYPTAGE — Tour d'horizon des mesures censées relancer le secteur de l'immobilier et, à tout le moins, qui intéressent les particuliers propriétaires immobiliers.

À la date où nous bouclons le journal, la loi de finances pour 2026 n'a pas encore été examinée par le Conseil constitutionnel. Les analyses proposées sont donc susceptibles d'être affectées par d'éventuelles censures de ce dernier.

Par Laurent BROSSIER, Directeur UNPI 69 LYON Métropole

Le projet de loi de finances pour 2026 a été présenté le 14 octobre 2025 en Conseil des ministres. Le Premier ministre Sébastien LECORNU ayant souhaité alors « *laisser la main* » aux parlementaires en excluant le recours à l'article 49.3 de la constitution, le texte a été totalement dénaturé par l'adoption de nombreux amendements contradictoires. Un budget incohérent contenant de très (trop) nom-

Adopté au forceps à coups de 49.3 par Sébastien Lecornu, rejeté par le Sénat puis validé faute de censure, le budget 2026 a même été déféré au Conseil constitutionnel — saisi à la fois par le gouvernement, le Rassemblement national et La France insoumise

breuses augmentations d'impôts qui, finalement, a été rejeté par les députés (quasiment à l'unanimité) dans la nuit du 21 novembre 2025 et a poursuivi sa route au Sénat.

Tous les amendements (les « folies fiscales ») adoptés durant un mois de débats ayant été annulés (purement et simplement) par ce vote massif (moins une voix), les sénateurs sont repartis le 27 novembre 2025 de la copie initiale déposée par le gouvernement.

Le texte de budget réécrit et adopté le 15 décembre 2025 par le Sénat a été soumis ensuite à sept sénateurs et sept députés réunis (à huis clos) en commission mixte paritaire (CMP) pour tenter de trouver un accord sur le projet de loi de finances.

La commission s'avérant « *non conclusive* » (le 19 décembre 2025), le premier ministre a pris acte de cet échec et une loi de finances spéciale n° 2025-1316 du 26 décembre 2025 visant à permettre de continuer de financer provisoirement l'État jusqu'à l'adoption d'une loi de finances pour 2026 a été adoptée à l'unanimité par le Parlement.

Les débats budgétaires à peine repris (premières semaines de janvier 2026), Sébastien LECORNU a renoncé au vote et dégainé le 20 janvier 2026, malgré sa promesse initiale de « ne pas gouverner contre le Parlement », l'article 49.3 de la constitution pour doter la France d'un budget 2026 sans vote.

Echappant à deux motions de censure, le budget a passé l'épreuve de l'Assemblée nationale, puis a été soumis au Sénat qui l'a rejeté d'emblée sans l'examiner. Un ultime « 49.3 » a été activé par le Premier ministre le 30 janvier 2026 à l'Assemblée nationale lors de la lecture définitive du texte. Les deux dernières motions de censure ayant été repoussées, le budget 2026 a été considéré le 2 février 2026 comme adopté.

Pour la première fois en 49 ans, le Premier ministre, Sébastien LECORNU, a saisi le Conseil constitutionnel afin de vérifier la conformité constitutionnelle du texte (de trois dispositifs « *anti-optimisation* » de son budget : instauration de la taxe holding, révision du pacte Dutreil et resserrement du régime d'apport-cession [report d'imposition sur la plus-value réalisée à l'occasion d'un apport de titres à une société holding]). A cette saisine inattendue du gouvernement se sont ajoutées celles du RN et de LFI.

Dégel du barème de l'impôt sur le revenu

Le barème de l'impôt sur le revenu (IR) ne sera pas gelé (cette mesure qui aurait pu rapporter environ deux milliards d'euros dans le cadre d'une « *année blanche* », avec l'entrée d'environ 200 000



Copyright (c) 2025 Tonini/Shutterstock

Budget 2026 : adopté sans vote après deux recours au 49.3 et le rejet des motions de censure. Fait inédit, le texte a été déféré au Conseil constitutionnel par Sébastien Lecornu, rejoint par l'opposition.

foyers fiscaux dans l'impôt sur le revenu en 2026, était initialement proposée par le gouvernement dans son projet de loi de finances).

Le barème est indexé sur l'inflation. Pour l'imposition des revenus de 2025, toutes les tranches du barème de l'IR sont revalorisées de 0,9 % ainsi que les seuils et limites actualisés tous les ans (l'Assemblée nationale avait voté largement une indexation fixée à 1,1 %).

Le barème de l'IR échappe au gel et demeure indexé sur l'inflation : pour les revenus 2025, les tranches sont relevées de 0,9 %, loin de l'« année blanche » initialement envisagée

Seuils des tranches du barème progressif de l'impôt sur les revenus perçus en 2025

BARÈME DE L'IMPÔT SUR LES REVENUS 2025	
Tranches (1 part de QF)	Taux
jusqu'à 11 600 €	0 %
de 11 601 à 29 579 €	11 %
de 29 580 à 84 577 €	30 %
de 84 578 à 181 917 €	41 %
au-delà de 181 917 €	45 %
Une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (de 3 % et de 4 %), ainsi qu'une contribution différentielle sur les hauts revenus (au taux minimal de 20 % ; au titre de l'imposition des revenus de 2026) s'appliquent si le RF excède 250 000 € (personne seule) ou 500 000 € (couple)	



Copyright (c) 2025 Jo Panuwat D/Shutterstock

Parallèlement, les grilles de taux par défaut (du taux neutre) du prélèvement à la source sur les revenus 2026 sont également augmentées dans la même proportion. L'ajustement s'appliquera aux revenus perçus ou réalisés à compter du 1^{er} jour du 3^e mois suivant la promulgation de la loi de finances.

Les prestations sociales, notamment les aides personnalisées au logement, seront également indexées sur l'inflation en 2026 (0,9 % au 1^{er} avril 2026).

Par ailleurs, les réductions ou crédits d'impôt (services à la personne, frais de scolarisation...), l'abattement fixé à 10 % des pensions de retraite (plafonné à 4 399 € par foyer fiscal avec un minimum de 450 € par retraité - plafonds 2025) sont maintenus dans leur forme actuelle.

Prolongation de la contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR)

Cet impôt plancher (pour s'assurer d'un niveau d'imposition de minimum 20 % pour les ménages dont les revenus dépassent 250 000 € par an pour un célibataire et 500 000 € pour un couple) limité initialement à l'année 2025, s'appliquera avec un dispositif d'acompte tant que le déficit public ne descendra pas en dessous de 3 % du PIB (il est attendu à 5,4 % en 2025, puis à 5 % en 2026).

Maintien de l'IFI

L'impôt sur la fortune immobilière ne sera pas transformé en impôt sur la fortune improductive ni remplacé par une contribution des hauts patrimoines. Il est maintenu dans sa forme actuelle en 2026.

Rappelons que le seuil d'imposition (patrimoine immobilier privé — non professionnel — net taxable) est fixé à 1,3 million d'euros (mais le barème d'imposition — non indexé sur l'inflation depuis 2013 — commence à 800 000 €).

Barème d'imposition

FRACTION DE LA VALEUR NETTE TAXABLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER	TAUX D'IMPOSITION
≤ 800 000 €	0 %
> 800 000 € et ≤ 1 300 000 €	0,50 %
> 1 300 000 € et ≤ 2 570 000 €	0,70 %
> 2 570 000 € et ≤ 5 000 000 €	1 %
> 5 000 000 € et ≤ 10 000 000 €	1,25 %
> 10 000 000 €	1,50 %
Un mécanisme de décote permet d'atténuer l'effet de seuil lors de l'entrée dans l'imposition. Il vise les redevables dont le patrimoine imposable est compris entre 1,3 et 1,4 million d'euros. L'impôt est réduit de 17 500 € - (1,25 % x P) (P étant le montant du patrimoine net taxable)	

Meublés de tourisme

Dernier trimestre 2025, la Direction générale des finances publiques (DGFiP) a rappelé aux loueurs en meublés de tourisme, non classés et classés, que la fiscalité des locations de courte durée avait changé et qu'ils risquaient de devoir changer de régime fiscal (loi n° 2014-1039 du 19 novembre 2014, dite Le Meur).

Pour déclarer en effet leurs revenus locatifs perçus en 2025 et suivants, deux régimes fiscaux coexistent désormais.

Le premier – le micro-BIC – leur permet de bénéficier d'un abattement forfaitaire. Pour les logements non classés, il est de 30 % jusqu'à 15 000 € de revenus annuels, et pour les meublés classés (et chambres d'hôtes : CE, 16 septembre 2025, n° 5052228 et CE, 13 janvier 2026, n° 509207), de 50 % jusqu'à 77 700 €.

Régimes fiscaux micro-BIC

	Catégorie	Meublé		
	Régime	Micro-BIC		
	Statut	Tourisme		Habitation longue durée
		Classé Chambres d'hôtes	Non classé	
Imposition revenus 2025	Seuil	77 700 €	15 000 €	77 700 €
	Abattement	50 %	30 %	50 %

Au-dessus de ces seuils annuels maximaux, un second régime obligatoire (ou sur option) – le BIC au réel – permet aux loueurs en meublés (de tourisme ou de longue durée), avec l'aide d'un expert-comptable en pratique, de déduire l'ensemble de leurs frais d'exploitation et de pratiquer des amortissements (immobilier et mobilier) de leurs biens, ce qui conduit souvent à annuler tout gain fiscalement imposable (à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux).

Franchise en base de la TVA

Les loueurs de logements touristiques qui offrent, même dans le cadre de très courts séjours, en sus de l'hébergement, 3 des 4 prestations (fourniture du petit-déjeuner, nettoyage régulier du meublé, fourniture du linge, accueil de la clientèle) conduisant à l'assujettissement à la TVA, continueront à bénéficier de la franchise en base TVA de 85 000 € de chiffre d'affaires annuel.

L'abaissement du seuil de franchise de la TVA pour les loueurs de meublés touristiques à 37 500 € prévu par le projet de loi de finances pour 2026 a été en effet abandonné par le gouvernement.

Taux de CSG rehaussé de 1,4 % (contribution financière pour l'autonomie -CFA)

Contrairement à la loi de finances pour 2025 qui a modifié les modalités de calcul de l'impôt sur la plus-value immobilière (en cas de cession depuis le

Si la loi de finances pour 2026 épargne le régime LMNP, la hausse de CSG portée par la loi de financement de la Sécurité sociale alourdit en revanche la fiscalité des meublés relevant des prélèvements sociaux, faisant grimper les prélèvements à 18,6 % et le PFU à 31,4 %

15 février 2025) des immeubles loués sous le régime (réel BIC) de la location meublée non professionnelle (LMNP), avec la réintégration des amortissements antérieurement déduits (des revenus pendant la période de location) dans le calcul de la plus-value imposable, la loi de finances pour 2026 n'impacte pas la location meublée (le PLF 2026 adopté n'a pas en effet remis en cause l'amortissement réservé aux bailleurs ayant opté pour le régime réel BIC).

En revanche, la fiscalité immobilière des meublés de toute nature (longue et courte durée) est modifiée par la loi de financement de la Sécurité sociale pour 2026 (n° 2025-1403 du 30 décembre 2025). Cette dernière augmente en effet, à compter de l'imposition des revenus 2025, le taux de la contribution sociale généralisée (CSG) sur certains revenus du capital (patrimoine et placement) de 9,2 % à 10,6 %, faisant passer ainsi le taux des prélèvements sociaux de 17,2 % à 18,6 %.

Cette augmentation concerne les loueurs en meublé qui relèvent des prélèvements sociaux, à savoir ceux imposés au micro-BIC et les loueurs en meublé non professionnels (LMNP), ainsi que les bénéficiaires de dividendes versés par les sociétés civiles immobilières soumises à l'impôt sur les sociétés, avec un prélèvement forfaitaire unique (PFU), qui passe de 30 % à 31,4 % (18,6 % de prélèvements sociaux + 12,8 % de PFU).

À l'inverse, les loueurs en meublé soumis aux cotisations sociales (assujettis à la CSG sur les revenus d'activité et non à la CSG sur les revenus du capital), à savoir les LMP (loueurs en meublé professionnels) et les loueurs de meublés de courte durée en cas d'activité générant plus de 23 000 € de recettes échappent à cette hausse de CSG sur leurs revenus locatifs.

Location meublée & Prélèvements sociaux ou Cotisations sociales

Les loyers meublés perçus sont inférieurs à 23 000 €/an (= statuts LMNP ou Micro-BIC)		
Prélèvements sociaux 18,6 % (locations de courte ou longue durée)		
Les loyers meublés perçus sont supérieurs à 23 000 €/an		
Location courte durée	Location traditionnelle (longue durée)	
	Loyers < Revenus professionnels du foyer fiscal (= statuts LMNP ou Micro-BIC)	Loyers > Revenus professionnels du foyer fiscal (= statut LMP)
Cotisations sociales des indépendants	Prélèvements sociaux 18,6 %	Cotisations sociales des indépendants

Enfin, par exception, la loi maintient le taux de CSG de 9,2 %, et ainsi le total des prélèvements sociaux à 17,2 %, sur les revenus fonciers (location nue), les plus-values immobilières, les assurances vie, les plans et comptes d'épargne logement (PEL et CEL) et les plans d'épargne populaire (PEP).

La réforme n'a donc pas d'impact sur la fiscalité des plus-values des LMNP, qui demeurent soumises à des prélèvements sociaux de 17,2 % (ce qui maintient l'intérêt du régime réel). En revanche, pour les LMP, la hausse de la CSG s'applique aux plus-values professionnelles à long terme (entraînant un renchérissement de leur imposition lors de la cession des biens).

Statut du bailleur privé

« Un » statut du bailleur privé, sujet sur lequel l'UNPI a considérablement œuvré, est bel et bien intégré dans la loi de finances pour 2026.

Renommé « JEANBRUN », puis rebaptisé « Relance logement », le nouveau dispositif pour relancer l'investissement locatif (une énième loi de défiscalisation plus qu'un statut fiscal pérenne) instaure un amortissement du prix d'acquisition déductible des revenus fonciers en cas d'investissement locatif, en direct ou via une SCI non soumise à l'IS, en pleine propriété, ciblé sur les logements, neufs et anciens à réhabiliter, situés dans la France entière, dans un bâtiment d'habitation collectif, donnés en location nue à titre de résidence principale (sous conditions de loyers – intermédiaire, social ou très social – et ressources du locataire, autre qu'un membre du foyer fiscal ou du cercle familial proche).

Pour l'investissement dans le neuf, le nouveau dispositif prévoit un amortissement fiscal :

- de 3,5 % par an pour un logement à loyer intermédiaire plafonné à 8 000 euros ;
- de 4,5 % pour un logement social plafonné à 10 000 euros ;
- de 5,5 % pour un logement très social plafonné à 12 000 euros.

Le nouveau dispositif vise également l'investissement dans l'ancien à réhabiliter, c'est-à-dire avec travaux :

➤ de réhabilitation complète concourant à la production d'immeubles neufs, au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI⁽¹⁾ : à savoir, tous les travaux effectués sur un immeuble existant achevé depuis plus de 5 ans relèvent, au regard de la TVA, du taux normal de 20 % car ils ont rendu à l'état neuf :

- soit plus de 50 % d'un seul des 3 éléments du gros œuvre suivants : la majorité des fondations, les éléments déterminant la résistance et la rigidité de l'immeuble ou la majorité de la consistance des façades ;
- soit au moins 2/3 de chacun de la totalité des 6 éléments de second œuvre suivants : planchers non porteurs, huisseries extérieures, cloisons intérieures, installations sanitaires et de plomberie, installations électriques et systèmes de chauffage ;

➤ de réhabilitation lourde représentant au moins 30 % du prix d'acquisition, au sens du [deuxième alinéa du b du] 7° du II de l'article 150 U du CGI dans les conditions définies par le décret n° 2025-913 du 5 septembre 2025 [article 41 duovicies-0 H bis de l'annexe III du CGI : à savoir, atteindre la classe A ou B du DPE - art. 1384 C bis, I.- 5° du CGI – tout en respectant les critères de sécurité d'usage, de qualité sanitaire et d'accessibilité - art. 315 ter A, III. annexe III du CGI – et de justifier du respect des exigences énergétiques et environnementales - art. 315 ter A, IV. 2° annexe III du CGI -].

Le logement ancien peut avoir fait l'objet de travaux de réhabilitation avant son acquisition sous condition qu'il n'ait jamais été habité.

Baptisé « Relance logement », le nouveau dispositif d'amortissement locatif promet un levier fiscal immédiat... mais impose un engagement long et reporte une partie de la facture sur la plus-value à la revente

Quant aux amortissements fiscaux dans l'ancien réhabilité, ils sont :

- de 3 % par an pour un loyer intermédiaire plafonné à 8 000 euros ;
- de 3,5 % pour un loyer social plafonné à 10 000 euros ;
- de 4 % pour un loyer très social plafonné à 12 000 euros.

L'amortissement se calcule sur 80 % du prix d'acquisition (déduction forfaitaire de 20 % estimée du terrain pratiquée), à compter de l'achat, majoré pour l'ancien réhabilité le cas échéant du montant des travaux. Le cumul des amortissements pratiqués ne pourra excéder 80 % du prix d'acquisition.

Les frais et charges liés à la location demeurent déductibles des loyers (à savoir : Frais d'administration et de gestion ; Autres frais de gestion ; Primes d'assurance ; Dépenses de réparation, d'entretien ou d'amélioration ; Charges récupérables non récupérées au départ du locataire & dépenses locatives supportées pendant la vacance du bien ; Indemnités d'éviction, frais de relogement ; Taxes foncières et annexes ; Intérêts d'emprunt(s)).

Le déficit foncier créé (la part de frais et charges ou d'amortissement qui excède les loyers perçus) est imputable sur le revenu global à hauteur de 10 700 €.

Le bénéfice du dispositif est subordonné à un engagement irrévocable de location de 9 ans (la rupture de l'engagement remettant en cause les amortissements fiscalement déduits), sous réserve

1) Code général des impôts.



© Photo Adobe Firefly

Le dispositif « Relance logement » s'étend aux logements anciens à réhabiliter. Il cible aussi bien les opérations de réhabilitation complète, assimilables à la production d'un immeuble neuf au sens fiscal, que les réhabilitations lourdes représentant une part significative du prix d'acquisition.

de respecter les plafonds de loyer et de ressources, fixés pour les logements affectés à la location intermédiaire, sociale ou très sociale (la location devant prendre effet dans l'année de l'achat).

L'investisseur devra conserver en revanche plus longtemps le logement avant de le revendre, au moins 22 ans (durée de détention conduisant à l'exonération d'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 %) ou mieux 30 ans (exonération prélèvements sociaux à 17,2 %), afin de purger l'impôt sur la plus-value (ainsi que le cas échéant la surtaxe sur la plus-value immobilière de plus de 50 000 €, de 2 à 6 %). En effet, les amortissements déduits des revenus viendront en minoration du prix d'acquisition (désormais égal à la valeur nette comptable). Ce qui majorera d'autant la plus-value brute réalisée (donc l'imposition), la plus-value brute étant égale à la différence entre le prix de cession et la valeur nette comptable.

Le dispositif s'applique aux logements neufs et anciens à réhabiliter, acquis entre le lendemain de la publication de la loi de finances pour 2026 et le 31 décembre 2028, ainsi qu'aux logements collectifs

construits par le contribuable pour les permis de construire déposés entre le lendemain de la publication de la loi et le 31 décembre 2028.

Super déficit foncier pour soutenir la rénovation énergétique

La seconde loi de finances rectificative pour 2022 a doublé le déficit foncier imputable sur le revenu global, de 10 700 € à 21 400 €, pour les dépenses de travaux de rénovation énergétique permettant à un bien locatif de passer d'une classe énergétique E, F ou G (statut de « *passoire thermique* ») à une classe de performance énergétique A, B, C ou D.

Ce régime spécifique est prorogé par la loi de finances pour 2026 pour lesdites dépenses payées jusqu'au 31 décembre 2027.

Soulignons qu'opter pour ce super déficit foncier n'est pas un « *cadeau fiscal* » ; il peut s'avérer défavorable. La déduction supplémentaire diminue en effet le déficit reportable qui permet d'écraser les revenus fonciers encaissés les années suivantes et de réduire ainsi, non seulement l'impôt sur les revenus fonciers, mais aussi les 17,2 % de prélève-



© Photo Adobe Firefly

ments sociaux auxquels ils sont soumis. Elle prive les bailleurs de réaliser une économie supplémentaire d'impôt sur leurs prélèvements sociaux. Pour la majorité, la perte sera de 17,2 % x 10 700 €, soit 1 840 €.

Reprise du guichet MaPrimeRénov'

Après moult suspensions dont l'absence de vote du budget, le dispositif est « rouvert » à l'ensemble des ménages (dans les 10 jours maximum de la promulgation de la loi de finances).

Il est recentré sur les logements prioritaires, c'est-à-dire classés F et G, et accessible à tous les ménages, aisés comme modestes (sans condition de ressources... mais le montant de l'aide dépend des... revenus), dans le cadre de MaPrimeRénov' Rénovation d'ampleur.

Les aides versées au titre des rénovations dites par geste cibleront en priorité la décarbonation des modes de chauffage. MaPrimeRénov' Parcours par geste(s) ne financera plus l'isolation des murs (par l'extérieur et par l'intérieur) ni l'installation d'une chaudière biomasse, à bois ou à granulés (mais les inserts et poêles ne sont pas concernés ni les PAC).

Le budget alloué à MaPrimeRénov' (de 3,6 milliards d'euros, sensiblement identique à celui de l'année dernière) sera couplé à une mobilisation plus importante de certificats d'économie d'énergie (CEE) (des pollueurs-payeurs) opérationnels pour les cinq prochaines années (décret n° 2025-1048 du 30 octobre 2025).

Impôts locaux 2026

Depuis la loi de finances pour 2018, la revalorisation de la valeur locative (applicable aux taxes fon-

cière et d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale) n'est plus inscrite dans la loi de finances, mais relève d'une indexation sur l'indice des prix à la consommation harmonisée (IPCH) enregistré en novembre (CGI, art. 1518 bis).

La hausse sera de 0,8 % en 2026 (1,7 % en 2025 ; 3,9 % en 2024 ; 7,1 % en 2023) et ce, sans compter les augmentations de taux qui pourront être votées par les communes.

Nouveau report de l'actualisation des valeurs locatives révisées des locaux professionnels

Les valeurs locatives des locaux professionnels, autres que habitation et industriels, utilisées pour l'établissement de la taxe foncière et de la CFE⁽²⁾ ont été fixées en 2017 (révision générale issue de la loi de finances rectificative pour 2010).

Leur actualisation sexennale (qui doit suivre le renouvellement des conseils municipaux, soit en principe tous les 6 ans) a été différée (la première) à 2022, puis reportée, d'année en année, au fil des lois de finances.

La loi de finances pour 2026 procède à un nouveau décalage à 2027 de l'application des résultats de l'actualisation sexennale des valeurs locatives révisées des locaux professionnels (ainsi qu'est prorogé le dispositif de « planchonnement » visant à atténuer les effets de la révision des valeurs locatives cadastrales des locaux professionnels pour les impositions établies au titre de 2026 ; et qu'est instauré un nouveau dispositif de lissage des variations de valeurs locatives sur 6 ans à compter des impositions établies au titre de l'année 2027).

La politique de rénovation énergétique se recentre : MaPrimeRénov' cible désormais en priorité les logements les plus énergivores (F et G) et favorise la décarbonation des modes de chauffage, tandis que certaines aides par geste évoluent.

²⁾ Cotisation foncière des entreprises.

Fusion des taxes sur les logements vacants

La loi de finances pour 2026 instaure au profit des communes une taxe sur la vacance des locaux d'habitation (TVLH) à compter du 1^{er} janvier 2027, qui se substitue à la taxe sur les logements vacants⁽³⁾, non meublés, en zone(s) tendue(s) (instaurée automatiquement dans les communes définies par décret ; due à partir d'une année d'inoccupation au 1^{er} janvier de l'année d'imposition) et à la taxe d'habitation sur les logements vacants⁽⁴⁾, meublés ou non, en zone(s) non tendue(s) (due, pour toutes les communes ayant pris une délibération en ce sens, après deux années de vacance au 1^{er} janvier de la troisième année).

Le produit de la TVLH sera affecté au budget des communes. Auparavant, l'Etat percevait les recettes de la TLV et les communes celles de la THLV lorsqu'elles l'avaient instaurée.

Le coût des dégrèvements (suite à une erreur d'identification d'un logement vacant alors qu'il est occupé) sera à la charge de la collectivité bénéficiaire de la TVLH. Auparavant, les dégrèvements de la TLV étaient supportés par l'Etat, à qui elle bénéficiait.

Dans les zones tendues, les communes pourront déroger aux taux d'imposition normés de la (ex) TLV (de 17 % à compter de la 1^{re} année d'inoccupation et de 34 % à compter de la 2^e année et suivantes) et les augmenter jusqu'à 30 % la 1^{re} année de vacance puis jusqu'à 60 % les années suivantes.

Dans les zones non tendues, le taux d'imposition maximal de la (ex) THLV (que pourront voter les municipalités ayant décidé d'instaurer une TVLH) sera plafonné à 50 % (le taux utilisé étant celui de la commune pour la taxe d'habitation, majoré du taux des EPCI dont elle est membre).

Le décret n° 2025-1267 du 22 décembre 2025 (modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013) a actualisé la liste des communes soumises de plein droit à la taxe annuelle sur les logements vacants (ces communes pouvant instituer une majoration de taxe d'habitation sur les résidences secondaires)⁽⁵⁾.

Prorogation de l'exonération des plus-values immobilières en faveur du logement social et intermédiaire

L'exonération (partielle/totale) d'impôt sur les plus-values des particuliers de cessions d'immeubles destinés au logement social (dispositif instauré en 2005) et au logement locatif intermédiaire (répondant aux conditions de loyer du dispositif « Loc' Avantages » dans les zones A, A bis et B1)⁽⁶⁾, est prorogée de deux ans, et s'appliquera aux cessions réalisées (finalisées) par les particuliers jusqu'au 31 décembre 2027 (hors quartiers visés par le nouveau programme national de renouvellement urbain – NPNRU).

Taxe holding

Ce nouvel impôt cible les actifs non professionnels (les « revenus passifs ») des sociétés holding

patrimoniales affichant un patrimoine supérieur à 5 millions d'euros.

Il taxera à 20 % certains actifs immobiliers (logements et résidences mis gratuitement à disposition ou loués sous les prix de marché aux associés) et les biens dits « somptuaires » (« de prestige » : yachts, jets privés, voitures de sport, chevaux de course, vins et alcools, métaux précieux, etc.) logés dans ce type de structures (qui n'y auraient pas leur place, une exception étant toutefois prévue pour les œuvres d'art). La trésorerie de ces holdings n'est pas comprise dans l'assiette du nouveau dispositif.

À compter du 1^{er} janvier 2027, la nouvelle taxe sur la vacance des logements renforcera l'arsenal fiscal des communes, avec des taux pouvant atteindre 60 % en zone tendue et une responsabilité directe des collectivités sur les dégrèvements

La taxe ne sera due qu'en 2027 sur la base des comptes clos en 2026, ce qui devrait laisser largement le temps aux contribuables concernés de « sortir » les biens taxables de leur holding et de régulariser les situations locatives « non en bonne et due forme ».

Pacte Dutreil

Le Pacte Dutreil permet, sous conditions, de bénéficier d'une exonération partielle de droits de mutation à titre gratuit (75 %) en cas de transmission (décès/donation) d'une entreprise familiale, sociétaire ou individuelle, exerçant une activité opérationnelle (« activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale ») (prépondérante).

La loi de finances pour 2026 exclut expressément du dispositif Dutreil certains biens dits « somptuaires » (personnels) qui ne sont pas exclusivement affectés à l'activité de l'entreprise transmise (la disposition qui visait à exclure du pacte les crypto monnaies a été supprimée dans la version finale du texte) et allonge la durée de l'engagement individuel de conservation des actifs reçus (par les bénéficiaires du dispositif) de 4 ans à 6 ans.

Déclaration de dons

Depuis le 1^{er} janvier 2026, les dons manuels et les dons familiaux de sommes d'argent doivent obligatoirement être déclarés en ligne par le donataire, sur impots.gouv.fr (décret n° 2025-1082 du 17 novembre 2025). Il en est de même pour le paiement des droits afférents à ces donations.

Les présents d'usage ne sont pas concernés. ■

3) TLV.

4) THLV.

5) Pour vérifier si la TLV s'applique à votre commune : <https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/taxeLogementsVacants>.

6) Loi de finances pour 2024.

Le crépuscule des cheminées à foyer ouvert

ENJEU — Symbole de convivialité, l'ancestrale cheminée au feu de bois est aujourd'hui sur la sellette. De plus en plus de territoires interdisent son usage. En cause : les émissions de particules fines, invisibles à l'œil nu, mais difficiles à ignorer. Chaque année, la pollution de l'air aux particules fines, toutes sources confondues, serait responsable de près de 40 000 décès dans l'hexagone. Un véritable enjeu de santé publique. L'Europe réfléchit aussi à une nouvelle réglementation, plus draconienne, pour les inserts et poêles. **Par Christophe Demay, journaliste**

Le feu de bois continue à fasciner. Sur YouTube par exemple, les vidéos de bûches qui crépitent et de flammes qui dansent cumulent des centaines de millions de vues. Avec un intérêt encore plus prononcé lors des fêtes de fin d'année : en 2025, la flambée version bois de bouleau s'est même hissée en tête des contenus les plus regardés sur Netflix. Qui sait, ce sera peut-être demain le seul moyen de contempler un feu de cheminée.

Flambée d'interdictions

Car la cheminée à foyer ouvert est clairement dans le collimateur des pouvoirs publics. Les interdictions se multiplient. À Grenoble, les foyers ouverts sont proscrits depuis octobre 2024, et depuis le 1^{er} janvier 2026, l'interdiction a été étendue à 124 communes d'Isère. À Lyon, les foyers ouverts sont bannis depuis 2023, avec une extension du périmètre prévue au 1^{er} avril 2026. Dans la métropole lilloise, un sursis a été laissé jusqu'au 1^{er} novembre 2026. À Paris, enfin, les foyers ouverts sont interdits depuis 2015 et dans plus de 400 villes d'Île-de-France. Seuls les feux d'agrément ponctuels restent tolérés, à condition d'utiliser du bois sec et non traité.

Derrière l'image chaleureuse se cache une réalité bien moins romantique. La cheminée feu de bois est aussi un redoutable pollueur. En cause, les particules fines, notamment les PM2,5, ces polluants issus de la combustion qui viennent se loger durablement dans les poumons. Selon Santé publique France, elles sont aujourd'hui responsables de huit mois d'espérance de vie perdus avec environ 40 000 décès chaque année, rien que dans l'hexagone. Quelque 300 000 au niveau européen.

Principal émetteur de particules fines

L'enjeu est d'abord sanitaire, il est aussi économique. Toujours selon Santé publique France, cette pollution aux particules fines aurait un coût

de 130 milliards d'euros par an ! Il n'y a pas que les décès, 30 000 nouveaux cas d'asthme chez l'enfant pourraient être évités en baissant le niveau de PM2,5 au niveau des recommandations de l'Organisation mondiale de la santé (OMS).

Difficile de rester les bras croisés. Bien sûr, la cheminée feu de bois n'est pas seule en cause. Transports, industrie, agriculture ou même les phénomènes naturels comme des éruptions volcaniques, ont leur part de responsabilité. Mais le chauffage au bois demeure le principal contributeur : dans le résidentiel ou le tertiaire, il était responsable de 53 % des émissions de PM2,5 en 2018, selon le ministère de la Transition écologique.

Gare aux amalgames toutefois. Tous les appareils au feu de bois ne polluent pas. « *Le parc non performant avec des cheminées à foyers ouverts ou des appareils vieillissants représente 90 % des émissions* », explique Axel Richard, chargé de mission bois domestique au sein du Syndicat des énergies renouvelables (SER) et responsable du label Flamme verte.

Jusqu'au milieu des années 2000, seul le rendement des appareils comptait véritablement. Depuis, les fabricants de poêles et inserts ont accompli d'énormes progrès. « *Aujourd'hui, nous mesurons le monoxyde de carbone (CO), les oxydes d'azote (NOx), les composés organiques volatiles (COV), les particules en suspension. Un gros travail en Recherche & Développement a été effectué pour réduire toutes ces émissions. Même si les appareils d'aujourd'hui ressemblent de l'extérieur à ceux d'il y a 20 ans, à l'intérieur, ils sont totalement différents.* »

L'Europe met le feu aux poudres

Certains territoires ne se limitent déjà plus aux seuls foyers ouverts. À Grenoble, depuis le 1^{er} janvier 2026, les appareils au bois non performants installés avant 2002 ont à leur tour été bannis. Et à Lyon, la même interdiction doit entrer en vigueur en 2028.

Mais l'alerte la plus sérieuse est venue de

À Paris, Lyon, Grenoble et Lille, les interdictions de cheminée à foyer ouvert gagnent du terrain



Réalisé par Bernard Bessay,
Président de l'UNPI de Sarrebourg (57).

Bruxelles lors de la révision du règlement européen Ecodesign, début 2025. Un projet de règlement envisageait de renforcer les exigences des poêles et inserts dès 2027. « Le projet prévoyait des seuils extrêmement élevés, explique Axel Richard. Nous avons réalisé des simulations, selon les typologies, 90 à 100 % des appareils actuellement vendus ne remplissaient plus les critères. »

Face à la mobilisation des fabricants et installateurs d'inserts et de poêles, l'Europe a finalement rétro-pédalé. Mais le projet n'est pas enterré pour autant. La Commission européenne s'est simplement donnée davantage de temps pour élargir la consultation. Du côté du SER, on attend désormais de nouvelles règles dès 2027 et une entrée en vigueur deux ans plus tard.

Dans tous les cas, le nouveau règlement s'appliquera uniquement aux nouveaux appareils installés : les anciens inserts et poêles pourront donc continuer à fonctionner. Mais la transition est bien engagée. Il ne s'agit pas d'interdire le feu de bois, mais d'en finir avec les équipements les plus polluants. Tout l'enjeu sera désormais d'accélérer le renouvellement du parc sans pénaliser les ménages. ■

Entre restrictions locales et durcissement européen des normes Ecodesign, le chauffage au bois amorce une transition décisive : moderniser le parc sans pénaliser les ménages devient l'équation centrale

PARADOXE

Coups de rabot sur le chauffage bois

Longtemps louée pour ses vertus d'énergie renouvelable, la biomasse a un peu perdu de son aura. Après l'avoir largement encouragée à coups de subventions, l'État se ravise : MaPrimeRénov' a été sévèrement rabotée à deux reprises au 1^{er} avril 2024 puis au 1^{er} janvier 2025.

Début 2024, un ménage considéré comme « très modeste » pouvait bénéficier d'une subvention de 2500 euros pour l'installation d'un poêle ou d'un insert. Deux ans plus tard, il doit se contenter de 1250 euros. Les chaudières biomasses (granulés ou bois) ont tout simplement été exclues du dispositif depuis le 1^{er} janvier 2026.

L'État a aussi revu sa copie sur les certificats d'économies d'énergie (CEE). Depuis le 1^{er} janvier 2026, le nouveau mode de calcul entraîne, dans presque tous les cas, une baisse de prime pour les équipements bois.

Ces coups de rabots apparaissent comme un paradoxe pour le SER, qui estime que cette politique freine le remplacement des appareils anciens et polluants par des équipements modernes, plus performants mais aussi plus coûteux. Reste le Fonds Air bois qui n'a pas été retouché : il peut atteindre 2000 à 3000 euros, mais uniquement dans certaines agglomérations.

BOIS

Des tensions à craindre ?

Si l'État freine sur la biomasse, c'est aussi parce que le bois est victime de son succès. Huit millions de ménages l'utilisent désormais comme énergie de chauffage. Encourager davantage pourrait donc créer des tensions sur la ressource dès 2030. Le SER ne partage pas ce diagnostic. « Aujourd'hui, nous avons plutôt trop de bois que pas assez. Dans des régions

comme la Bourgogne ou la Franche-Comté, les exploitants peinent à écouler leurs stocks », souligne Jérémie Simon, délégué général adjoint du syndicat.

D'autant que les équipements modernes, plus efficaces, consomment moins, et que l'amélioration de l'isolation des logements réduit les besoins. Pour le SER, le chauffage au bois a encore « un boulevard devant lui », notamment comme solution complémentaire à la pompe à chaleur, au service d'un mix énergétique plus équilibré.

Choisir son locataire : une liberté encadrée par le principe de non-discrimination

EXAMEN — Choisir son locataire relève de la liberté contractuelle (article 1102 du Code civil), cette liberté étant toutefois encadrée par des limites légales.

Si le bailleur peut évaluer la solvabilité et la fiabilité d'un candidat, la loi encadre strictement ce pouvoir afin de prévenir les discriminations dans l'accès au logement.

Par Nathalie Quiblier, journaliste

Un propriétaire immobilier a le droit de choisir son locataire, notamment au regard de sa situation financière afin essentiellement d'éviter les impayés. Cependant, il ne peut pas refuser de louer son bien immobilier à un candidat en se fondant sur des critères qualifiés de discriminatoires par la loi. Ainsi, un propriétaire ne peut pas refuser un locataire en raison de son origine ethnique, de son âge, de son sexe, de son orientation sexuelle ou de l'un des autres critères prohibés par le droit. Quels sont ces critères ? Quels motifs peuvent justifier le refus d'un candidat à la location ? Quelles sanctions le bailleur encourt-il en cas de discrimination ?

Location immobilière et discrimination : les chiffres clés

Le Défenseur des droits, autorité administrative indépendante chargée de veiller au respect des libertés et des droits des citoyens, intervient dans le champ du logement privé principalement au titre de sa mission de lutte contre les discriminations. Il est en effet saisi chaque année de centaines de dossiers en lien avec la discrimination dans l'accès au logement.

Le Défenseur des droits a publié un guide actualisé en 2025 « *Louer sans discriminer* », afin de garantir l'égalité de traitement des candidats à la location et dans lequel il énonce des chiffres liés à la discrimination à l'accès au logement. Parmi l'ensemble des réclamations, les principaux critères invoqués étaient en 2024 le handicap (33 %) et l'origine (26 %), devançant largement les critères de la particulière vulnérabilité économique (6 %), l'âge (4 %), la nationalité (4 %) ou encore l'état de santé (3 %). Certains critères discriminatoires rarement évoqués auparavant deviennent de plus en plus fréquents, comme la particulière vulnérabilité économique ou l'orientation sexuelle.

En France, 14 % des personnes ayant cherché un logement au cours des cinq années précédentes disaient avoir subi des discriminations selon une enquête sur la question menée par le Défenseur des droits.

Cependant, la majorité des acteurs professionnels respectent le principe de non-discrimination dans la location. En effet, par un test de discrimination de 2025 de l'association SOS Racisme rendu public le 25 janvier 2026, 198 agences immobilières appartenant à de grandes enseignes et au réseau de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) ont été contactées.

Il ressort de cette enquête que 102 agences, soit 51,52 %, ont refusé toute discrimination et ont clairement affirmé leur opposition à toute sélection fondée sur l'origine des locataires.

Un propriétaire ne peut pas refuser un locataire en raison de son origine ethnique, de son âge, de son sexe, de son orientation sexuelle ou de l'un des autres critères prohibés par le droit

La discrimination à la location : définition légale et critères interdits

Dans le domaine de la location immobilière, les pratiques discriminatoires peuvent prendre diverses formes : refus de louer à certaines catégories de personnes, conditions de location différenciées selon les profils de candidats, demande de garanties ou de documents non autorisés, annonces discriminatoires, etc. Le droit définit la discrimination à la



© Photo Adobe Firefly

location comme le fait, pour le propriétaire d'un logement (ou son représentant), de choisir un locataire en rejetant la candidature d'une ou plusieurs personnes sur la base de critères interdits par la loi. L'article 1^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs interdit de refuser de louer pour l'un des motifs discriminatoires de l'article 225-1 du Code pénal. Ainsi, le bailleur ne peut refuser un candidat locataire en raison de son origine, son sexe, sa situation de famille, sa grossesse, son apparence physique, sa particulière vulnérabilité résultant de sa situation économique, apparente ou connue de son auteur, de son patronyme, de son lieu de résidence, de son état de santé, de sa perte d'autonomie, de son handicap, de ses caractéristiques génétiques, de ses mœurs, de son orientation sexuelle, de son identité de genre, de son âge, de ses opinions politiques, de ses activités syndicales, de sa qualité de lanceur d'alerte, de facilitateur ou de personne en lien avec un lanceur d'alerte, de sa capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, de son appartenance ou de sa non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une Nation,

une prétendue race ou une religion déterminée. Ainsi, par exemple, est discriminatoire le fait qu'un propriétaire refuse un dossier complet seulement en raison de l'âge des candidats locataires, refuse de louer à une famille alors que la taille du logement ne la plaçait pas en situation de suroccupation ou encore refuse de louer à une personne en raison de son origine malgré un dossier répondant aux critères de solvabilité requis.

Le Défenseur des droits donne notamment les exemples suivants :

➤ le fait de réserver un logement étudiant aux moins de 30 ans constitue une discrimination illégale fondée sur l'âge. Aucun critère ne peut être imposé s'il ne repose pas sur des justifications objectives et légales (décision 2024-159 du 29 octobre 2024 du Défenseur des droits) ;

➤ le fait de refuser un dossier au motif que les ressources ne proviennent pas d'un emploi salarié. Ce critère écarte injustement les bénéficiaires d'allocations, notamment les personnes handicapées, et constitue une discrimination avérée (décision 2017-056 du 2 mars 2017 du Défenseur des droits).

L'interdiction de discriminer concerne les candidats à la location et leurs garants, et intervient à toutes les étapes de l'accès au logement

A contrario, dans d'autres affaires, la non-discrimination a été retenue. Ainsi, dans une affaire, le mandataire a demandé une caution au locataire en raison de sa qualité d'étranger non ressortissant d'un état membre de l'Union européenne. Les juges n'ont pas reconnu la discrimination car il n'apparaissait pas anormal qu'un bailleur se constitue des sûretés de nature à garantir le paiement des loyers à proportion des risques de possibles difficultés en cas de défaillance du preneur et qu'au regard du droit international, il est plus difficile pour un ressortissant d'un état de l'Union européenne de faire valoir ses droits à l'extérieur de l'Union (Cour de cassation, 19 mars 2003, n° 01-03.730). L'interdiction de discriminer concerne les candidats à la location et leurs garants, et intervient à toutes les étapes de l'accès au logement : du contenu de l'offre de location, en passant par la constitution du dossier, jusqu'à l'examen des candidatures par le propriétaire ou son mandataire.

À noter : il est également interdit de refuser de vendre un logement en se fondant sur ces critères discriminatoires.

Distinction entre discrimination directe et discrimination indirecte

Il existe deux types de discrimination sanctionnés de la même manière par le droit et qui exposent leurs auteurs aux mêmes conséquences juridiques :

➤ la discrimination directe : c'est le fait de traiter différemment, consciemment ou non, des personnes sur le fondement d'un critère interdit par la loi.

Exemple d'affaire de discrimination directe traitée par le Défenseur des droits : un homme de nationalité tunisienne qui a répondu à une annonce pour une chambre en colocation s'est vu refuser par le propriétaire et président de la société de location. Après examen de son dossier, ce dernier lui indique que « *afin que la bonne ambiance règne dans la colocation, il ne souhaitait pas mélanger des personnes de cultures différentes* ». Au regard des faits, le Défenseur des droits a retenu une discrimination en raison de l'origine, de la nationalité et du sexe du réclamant et a recommandé au propriétaire de l'indemniser dans un délai de trois mois (décision 2023-211 du 18 octobre 2023).

➤ la discrimination indirecte : on parle de discrimination indirecte lorsqu'un critère, une règle ou une pratique, apparemment neutre, désavantage particulièrement des personnes aux caractéristiques protégées (sexe, âge, origine, handicap, etc.), sauf si ce critère, cette règle ou cette pratique répond à un but légitime et que les moyens pour réaliser ce but sont jugés nécessaires et appropriés.

Exemple d'affaire de discrimination indirecte



Réalisé par Bernard Bessay,
Président de l'UNPI de Sarrebourg (57).

traitée par le Défenseur des droits : une agence immobilière ne prend pas en compte les candidatures ou les cautionnements de personnes dont les ressources proviennent d'une allocation, et non d'un emploi. Se prémunir d'impayés de loyer est légitime, mais une telle pratique conduit à exclure systématiquement de la location certains candidats, comme les personnes handicapées, bénéficiaires d'une allocation ou d'une pension, accordée précisément en raison de leur handicap (décision 2011-60 du 12 décembre 2011).

Sélection du locataire : comment éviter toute discrimination ?

Pour se prémunir contre toute pratique discriminatoire, le bailleur (ou l'agent immobilier) doit porter son attention sur :

➤ l'annonce immobilière : le propriétaire doit rédiger son annonce de manière neutre et objective. L'annonce de location ne doit comporter aucun élément discriminatoire, même involontaire ou de bonne foi. Le bailleur peut uniquement mentionner les caractéristiques du logement (surface habitable, montant du loyer et des charges, conditions du bail). Il ne peut indiquer qu'il réserve son logement à une catégorie de locataires, en raison, par exemple, de leur statut professionnel ou de leur origine. Dans une décision 2017-036 rendue le 26 janvier 2017, le Défenseur des droits a condamné le caractère discriminatoire d'une annonce de location publiée par un particulier en ces termes : « *Homosexuel, les grands fêtards, les gens trop speed, stressés, sales, les drogués, les alcoolos etc. Bonne continuation c'est pas*

Une personne qui s'estime victime d'une discrimination à la location peut saisir gratuitement le Défenseur des droits, qui peut enquêter, intervenir et orienter vers un recours judiciaire

pour moi. », et rappelé qu'une discrimination est un délit puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende.

Dans une autre décision, le Défenseur des droits s'est saisi d'office en relevant le caractère discriminatoire d'une offre de location d'un logement, sur un site Internet, comportant les mentions suivantes : « *Pour couple ou personne seule sans enfants, pas de personnes noires. Merci* » (décision 2013-236 du 8 novembre 2013).

➤ le contenu du dossier de location : le bailleur peut uniquement demander les documents listés de façon exhaustive par le décret n° 2015-1437 du 5 novembre 2015 (annexe I). Il lui est interdit de réclamer d'autres pièces, comme un certificat de nationalité, une carte d'électeur ou un document attestant une orientation politique, un relevé de compte ou un contrat de mariage. À défaut, il encourt jusqu'à 3 000 euros d'amende (15 000 euros s'il s'agit d'une personne morale).

Les critères de sélection acceptés sont essentiellement l'insuffisance de ressources ou de garanties et le dossier de candidature incomplet ou faux. En effet, les propriétaires évaluent la capacité du locataire à payer le loyer avant de choisir leur locataire. Ce choix doit impérativement reposer sur des critères financiers et administratifs objectifs, comme un revenu stable et les garanties proposées.

Discrimination à la location : sanctions et voies de recours

La discrimination est un délit pénal et selon l'article 225-2 du Code pénal, l'auteur d'une discrimination à la location (exemples : propriétaire, agent immobilier) peut être condamné à une peine pouvant aller jusqu'à trois ans de prison et 45 000 euros d'amende.

Par ailleurs, la victime d'une discrimination au logement peut, en se constituant partie civile, demander une indemnisation financière (dommages-intérêts). Un agent immobilier, auteur de discrimination, risque également le retrait ponctuel ou permanent de la carte professionnelle.

Dans une affaire marquante, la Cour de cassation (Chambre criminelle, du 7 juin 2005, n° 04-87.354) a confirmé la condamnation d'un propriétaire et d'un agent immobilier qui avaient refusé de louer un appartement à une femme en raison de son patronyme d'origine méditerranéenne. Ils avaient été piégés par la méthode du testing mise en place

par SOS Racisme, dans deux conversations téléphoniques. Dans une de ses conversations, l'agent immobilier expliquait qu'il ne pouvait « *pas louer à des gens de couleur* » cet appartement. Ils ont été condamnés au versement de dommages-intérêts à la victime.

Une personne qui s'estime victime d'une discrimination à la location peut saisir gratuitement le Défenseur des droits, qui peut enquêter, intervenir et orienter vers un recours judiciaire.

La saisine du Défenseur des droits peut aboutir à trois solutions :

➤ une médiation : désigné par le Défenseur des droits, le médiateur entend les personnes concernées. La médiation ne peut pas excéder trois mois et est renouvelable une fois ;

➤ une transaction : le Défenseur des droits propose à l'auteur des faits une ou plusieurs sanctions (versement d'une amende, indemnisation de la victime, publicité des faits). En cas d'accord, la transaction doit être validée par le procureur de la République ;

➤ une action en justice : si le Défenseur des droits a connaissance de faits de nature à constituer une infraction ou si l'auteur refuse la transaction, il saisit la justice.

Ses décisions en matière de discrimination au logement sont nombreuses.

La victime d'une discrimination peut également déposer plainte contre l'auteur de la discrimination (le propriétaire ou/et l'agent immobilier qui le représente) directement à la gendarmerie ou au commissariat de police. L'enquête de police peut alors être suivie par un jugement de l'auteur des faits devant le tribunal correctionnel. Le délai pour porter plainte est de six ans à compter des faits. Le juge peut alors condamner le propriétaire ou son mandataire selon les sanctions prévues dans le code pénal et/ou allouer des dommages-intérêts.

Néanmoins, cette mesure judiciaire ne peut pas contraindre le propriétaire à louer son logement à la victime de discrimination.

Enfin, l'article 1^{er} de la loi du 6 juillet 1989 permet au locataire de ne présenter que des éléments de fait laissant supposer l'existence d'une discrimination (exemples : captures d'écran, SMS, images envoyées par messages, attestations de témoins, etc.). Au vu des éléments apportés, il incombe au bailleur ou son mandataire de prouver que sa décision (le refus de louer à un candidat locataire) est justifiée, le juge appréciant souverainement l'ensemble de ces éléments.

Actu : un décret devrait paraître prochainement sur la formation de l'ensemble des professionnels de l'immobilier, au-delà des seuls titulaires de la carte professionnelle. L'objectif de ce texte est d'élargir la formation, dont le volet sur la lutte contre les discriminations, à des acteurs au-delà des seuls titulaires de la carte professionnelle, notamment à tous ceux qui sont en contact du public en agence. ■

Emprunt collectif, notifications électroniques et autres nouveautés en copropriété

ACTUALISATION — Le décret n° 2025-1292 du 22 décembre 2025, paru au JO du 24 décembre 2025, a mis à jour le décret du 17 mars 1967 sur la copropriété après les modifications apportées à la loi du 10 juillet 1965 par la loi « *Habitat dégradé* » du 9 avril 2024. Il offre l'occasion de rappeler plusieurs nouveautés introduites par cette dernière loi.

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

Nouvel emprunt collectif à adhésion automatique

La loi du 9 avril 2024 a créé un nouvel emprunt collectif pour certains travaux (en particulier les travaux d'économie d'énergie). Voté à la même majorité que les travaux à financer, tous les copropriétaires sont réputés y adhérer à défaut d'opposition formelle. Deux décrets du 6 juin 2025 et du 25 juillet 2025 en ont précisé les contours (voir notre numéro de janvier, page 30). On parle d'emprunt collectif à adhésion automatique ou simplifiée.

Prise en compte dans les états datés

Tout d'abord, le décret du 22 décembre 2025 met à jour l'article 5 du décret du 17 mars 1967 sur l'état daté à fournir par le syndic en cas de vente d'un lot de copropriété pour ajouter, parmi les informations à renseigner, celles relatives à un éventuel emprunt collectif global à adhésion automatique. Ainsi, depuis le 25 décembre 2025, tout syndic doit dorénavant renseigner :

➤ le « *montant restant dû par le copropriétaire vendeur qui participe à l'emprunt souscrit au titre de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965* » ;

➤ le « *montant versé par l'établissement de cautionnement mentionné aux articles 26-7 et 26-12 de la loi du 10 juillet 1965 en cas de défaillance du copropriétaire vendeur dans le paiement du remboursement de l'emprunt ou dans le paiement de sa contribution au remboursement de l'emprunt* ».

Notons que le nouvel article 5, 1°, f du décret du 17 mars 1967 vise à la fois l'emprunt à adhésion automatique créé par la loi « *Habitat dégradé* » (régi par l'article 26,4, III de la loi du 10 juillet 1965) et les deux autres types d'emprunts collec-

tifs déjà possibles (emprunt voté à l'unanimité – régi par l'article 26,4, I – et emprunt à adhésion volontaire – régi par l'article 26,4, II). S'il s'agit de renseigner les acquéreurs sur ce qui les attend, et sachant que le remboursement d'un emprunt à

Le remboursement d'un emprunt à adhésion automatique incombe « aux propriétaires successifs en cas de mutation »

adhésion automatique incombe « *aux propriétaires successifs en cas de mutation* » (article 26-11 de la loi du 10 juillet 1965), il faut croire que, au titre du « *montant restant dû par le copropriétaire vendeur qui participe à l'emprunt* », le syndic doit ici renseigner le capital, les intérêts et les accessoires restants dus au moment de la vente et pas uniquement les échéances de prêt qui n'auraient pas été honorées au jour de la vente. La question ne se pose pas pour les autres types d'emprunt (emprunts collectifs votés à l'unanimité et emprunts à adhésion volontaire). Le montant restant dû au titre du prêt devait déjà être renseigné dans tous les cas – et pas seulement les échéances du prêt non respectées – puisque, en cas de « *mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné aux I et II de l'article 26-4, (...) les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles* » (article 26-8 de la loi du 10 juillet 1965) ⁽¹⁾.

1) Notons que pour les emprunts à l'unanimité et à adhésion volontaire, le vendeur peut également, si l'établissement prêteur, l'organisme ayant délivré la caution et l'acquéreur sont d'accord, imposer au syndic le transfert de la charge de rembourser les échéances de prêt restant dues – et aux dates initialement convenues – à l'acquéreur (article 26-8).

Par symétrie, alors que l'obligation de rembourser un emprunt à adhésion automatique est normalement transférée à l'acheteur, « *le propriétaire du lot peut librement verser par anticipation au syndicat des copropriétaires les sommes dont il reste redevable au titre du remboursement de l'emprunt* » (article 26-11).



Copyright (c) 2023 akkenaze/Shutterstock

De nouveaux appels « d'emprunt collectif »

Le décret du 22 décembre 2025 modifie ensuite l'article 35-2 du décret du 17 mars 1967, relatif aux appels de charges et de travaux, pour prévoir en plus des appels d'échéances d'emprunt collectif à adhésion automatique. Ainsi, « pour le versement des contributions au remboursement de l'emprunt collectif mentionné au III de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par l'assemblée générale, le syndic adresse à chaque copropriétaire concerné un avis indiquant le montant de la somme exigible ». Curieusement, aucune obligation analogue n'est prévue pour les autres types d'emprunt collectif.

Rémunération du syndic

Enfin, le décret du 22 décembre 2025 ajoute, dans le contrat-type de syndic et au sein des « prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire », « la constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application du III de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet

La constitution, le suivi et la gestion de l'emprunt collectif à adhésion automatique peuvent donner lieu à honoraires spécifiques du syndic

1965 » de même que la « gestion » d'un tel emprunt (modification du point 7.2.7 de l'annexe I du décret du 17 mars 1967⁽²⁾). Notons que la constitution et le suivi des dossiers d'autre types d'emprunts collectifs pouvaient déjà justifier une rémunération complémentaire du syndic, à ceci près que, curieusement, la « gestion » de tels emprunts n'est pas visée... Ces nouvelles dispositions s'appliquent aux contrats de syndic signés à partir du 25 décembre 2025. Pour les contrats en cours, la perception d'une rémunération pour la constitution, le suivi et la gestion d'un emprunt collectif à adhésion automatique suppose en principe « la conclusion d'un avenant entre les parties ayant pour objet d'introduire la prestation » (article 22 du décret du 22 décembre 2025).

2) L'annexe 2 du décret du 17 mars 1967 listant les prestations pouvant donner lieu à rémunération spécifique est modifiée en parallèle.



© Photo Adobe Firefly

Envoi des notifications et mises en demeure par voie électronique

Comme nous l'indiquions dans ces colonnes (voir notre numéro de juin 2024, page 31), la loi « Habitat dégradé » du 9 avril 2024 a posé, en matière de notifications du syndic et de mises en demeure, le principe d'un envoi par voie électronique, sauf la possibilité pour chaque copropriétaire de demander un envoi par voie postale « à tout moment et par tout moyen » (article 42-1 modifié de la loi du 10 juillet 1965). Jusque-là, les notifications par voie électronique supposaient l'accord préalable de chaque copropriétaire. Les articles 64 à 64-4 et 65 du décret du 17 mars 1967 sont remaniés en conséquence à compter du 25 décembre 2025.

Bien évidemment, le principe de l'envoi par voie électronique ne permet pas aux syndicats d'adresser de simples courriels. Le syndic devra au contraire utiliser la lettre recommandée électronique, ou tout autre procédé proposé par un professionnel et « garantissant l'intégrité des données, la sécurité, ainsi que la traçabilité des communications » (article 64). De la même manière qu'en cas d'envoi par voie postale les délais courent à compter de la « première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire » (article 64-1) – et non de sa réception effective⁽³⁾ –, « le délai que les notifications et mises en demeure par voie électronique font courir a pour point de départ le lendemain de la transmission, par le prestataire de service de confiance qualifié, de l'avis électronique informant le destinataire d'un envoi électronique » (article 64). Il faut donc surveiller régulièrement sa boîte mail, y compris ses « courriers indésirables ». Pour que le droit des copropriétaires de maintenir un envoi par courrier postal soit effectif, le décret prévoit que « le syndic accompagne les avis d'appels

de charge et les convocations aux assemblées générales de la mention selon laquelle est donnée la possibilité de recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale » (article 64-2). La demande de maintenir un envoi postal « peut être formulée à tout moment et par tout moyen permettant d'établir avec certitude sa date de réception »⁽⁴⁾. « La demande prend effet le lendemain du huitième jour suivant sa réception par le syndic ou le jour de l'assemblée générale si cette demande a été formulée lors de l'assemblée générale ». Dans ce dernier cas, « le syndic en fait mention sur le procès-verbal » (article 64-4).

Dans tous les cas, comme auparavant, le syndic a toujours la possibilité de procéder à une notification par remise contre récépissé ou émargement (article 64-3).

Autorisation donnée à un copropriétaire d'isoler la toiture ou un plancher commun

La loi « Habitat dégradé » a introduit la possibilité pour tout copropriétaire d'effectuer, à ses frais, des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher « qui affectent les parties communes », l'assemblée générale devant donner son accord à la majorité absolue (ou à la majorité simple lors d'un deuxième vote immédiat si le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires). Rappelons que ces travaux ne doivent pas porter « atteinte à la structure de l'immeuble, à ses éléments d'équipements essentiels, à sa sécurité, à sa salubrité, aux modalités de jouissance des parties privatives d'autres copropriétaires » ou ne pas faire « l'objet d'une programmation dans le cadre du plan pluriannuel de travaux adopté par le syndicat des copropriétaires » (article 25-2-1, nouveau de la loi du 10 juillet 1965).

Le décret du 22 décembre 2025 ajoute donc au décret du 17 mars 1967 un nouvel article 10-4 aux termes duquel, « pour l'application de l'article 25-2-1 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit la notification de la demande du copropriétaire, la résolution tendant à autoriser ce copropriétaire à effectuer des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher qui affectent les parties communes de l'immeuble.

En cas d'autorisation, le copropriétaire peut effectuer les travaux conformément au descriptif détaillé présenté à l'assemblée générale après l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ».

Fort logiquement, le projet de résolution et le descriptif des travaux à joindre à toute demande d'autorisation de travaux au titre de l'article 25-2-1 sont ajoutés à la liste des documents que le syndic doit obligatoirement adresser en même temps que la convocation à l'assemblée générale (modification de l'article 11 du décret du 17 mars 1967). ■

3) Le délai court même si le destinataire est par exemple absent, ne retire pas sa lettre à la Poste ou a fait réexpédier son courrier.

4) Il faut donc demander au syndic d'accuser réception de la demande ou formuler la demande par lettre recommandée avec accusé de réception.

Gérez

vos biens immobiliers

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

Commander → 3 solutions

Téléchargez sur notre site
www.unpi13.org

Contactez-nous au
04 91 00 31 61/65

Remplissez le bon
de commande ci-dessous

Désignation	Prix unitaire TTC en €	Quantité	Total
BAUX			
Habitation vide	10 18 26 32 35		
Habitation meublée	10 18 26 32 35		
Habitation coloc meublée	10 18 26 32 35		
Habitation coloc vide	10 18 26 32 35		
Contrat de location saisonnière	10 + 4 par ex. sup		
Convention d'hébergement	10 + 4 par ex. sup		
Bail professionnel	10 18 26 32 35		
Bail commercial	50 + 10 par ex. sup		
Bail commercial dérogatoire	50 + 10 par ex. sup		
Bail de droit commun	10 18 26 32 35		
Bail de garage	10+ 4 par ex. sup		
Bail mobilité	10 18 26 32 37		
KITS			
Bail habitation vide	30		
Bail habitation meublée	30		
Bail saisonnier	40		
Etat descriptif simplifié	avec kit oblig		
Réservation de location saisonnière	avec kit oblig		
IMPRIMÉS			
Engagement caution	5 + 3 par ex. sup		
Fiche candidat locataire	gratuit		

Avenant de colocation	10 + 4 par ex. sup		
Lettre pour défaut d'assurance	gratuit		
État des lieux	10		
Lettre à adresser au contrôleur des impôts	gratuit		
Lettre d'augmentation du loyer	gratuit		
Inventaire du mobilier	5		
Inventaire complémentaire	3		
Autorisation de gérance	10		
Autorisation de sous-location	10		
Avenant de renouvellement bail commercial	15		
Avenant de révision triennale	5		
Demande de révision triennale	15		
Engagement de caution bail commercial	5 + 3 par ex. sup		
Cession de bail commercial	15		
Résiliation de bail commercial	20		
Résiliation de bail commercial dérogatoire	20		
Lettre de rappel	gratuit		
Lettre à la CAF	gratuit		
Déroulé de la procédure d'expulsion	gratuit		
Lettre au Préfet pour expulsion	gratuit		
Pour connaître les frais de port pour un envoi postal veuillez nous contacter au 04 91 00 31 61/65	Total ttc		
	Frais de port		
	Total ttc + frais de port		

Nos baux sont clairs,
pratiques et fiables

Bulletin à compléter et à retourner impérativement
accompagné de votre règlement à l'adresse suivante :
UNPI 13 - 7 rue Lafon 13006 Marseille
Règlement par chèque, libeller à l'ordre de : **UNPI 13**

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

Déneiger devant son domicile Est-ce une obligation ?

ÉCLAIRAGE — La responsabilité de l'entretien du trottoir devant une propriété, notamment en matière de déneigement et des conséquences d'une chute, fait débat. En pratique, cette responsabilité varie selon les communes et s'apprécie au regard des arrêtés municipaux et du droit commun. Explications. **Par Sylvie Lenormand, journaliste**

Si un arrêté municipal a été adopté, les habitants, qu'ils soient propriétaires ou locataires, sont tenus de dégager la neige devant leur domicile afin de réduire les risques liés au verglas.

La vérification de l'existence d'un tel arrêté s'effectue généralement via un affichage en mairie, la signalisation sur les panneaux communaux ou la publication sur le site internet officiel. L'arrêté doit préciser avec exactitude les obligations : déneigement, salage ou sablage, ainsi que les modalités d'entreposage de la neige. Certaines municipalités proposent même aux riverains du matériel adapté pour faciliter ces opérations.

En l'absence d'arrêté municipal spécifique, c'est généralement la commune qui doit assurer le déneigement des trottoirs. Selon l'article L2212-2 du Code général des collectivités territoriales, c'est la police municipale qui est chargée de garantir la sécurité et la facilité de circulation sur les voies publiques. Par conséquent, si un piéton chute, la commune peut être tenue responsable. Néanmoins, la victime peut également poursuivre un occupant s'il est démontré qu'il y a eu négligence de sa part.

En quoi consiste le déneigement ?

Le déneigement doit être réalisé sur une largeur minimale d'un mètre, jusqu'à la limite du trottoir, en veillant à ne pas obstruer les bouches d'égout afin de garantir l'écoulement des eaux. La neige retirée peut être déposée sur le côté, sur la voie publique, sous réserve de ne pas perturber la circulation, les arrêts de bus, les accès aux bâtiments publics ou les propriétés adjacentes.

Pour les immeubles en copropriété, les obligations incombent au syndic agissant au nom du syndicat des copropriétaires, et cette prestation figure généralement parmi les tâches du gardien ou fait l'objet d'un contrat d'entretien avec un prestataire

extérieur. Les espaces privatifs tels que balcons, terrasses et cours relèvent de la responsabilité de l'occupant du logement.

Dans certaines communes exposées aux intempéries hivernales, la municipalité peut imposer la pose de barres de neige ou de dispositifs spécifiques pour prévenir les chutes soudaines de neige depuis



Réalisé par Bernard Bessay,
Président de l'UNPI de Sarrebourg (57).

les toitures vers les trottoirs. Par ailleurs, en cas de fortes précipitations neigeuses, il peut être exigé de retirer les glaçons formés en bordure des toits et des gouttières.

Dommages collatéraux

Lorsque de la neige chute d'un toit et cause des dommages à un véhicule stationné en contrebas, la responsabilité pour négligence peut incomber au propriétaire, au locataire ou au syndic, sous réserve que cette négligence soit établie, même si la mairie demeure responsable en l'absence d'arrêté municipal.

Le non-respect des obligations relatives au déneigement expose également les contrevenants à une amende forfaitaire de 38 €, pouvant être portée jusqu'à 150 €, indépendamment de la survenue d'un accident. ■

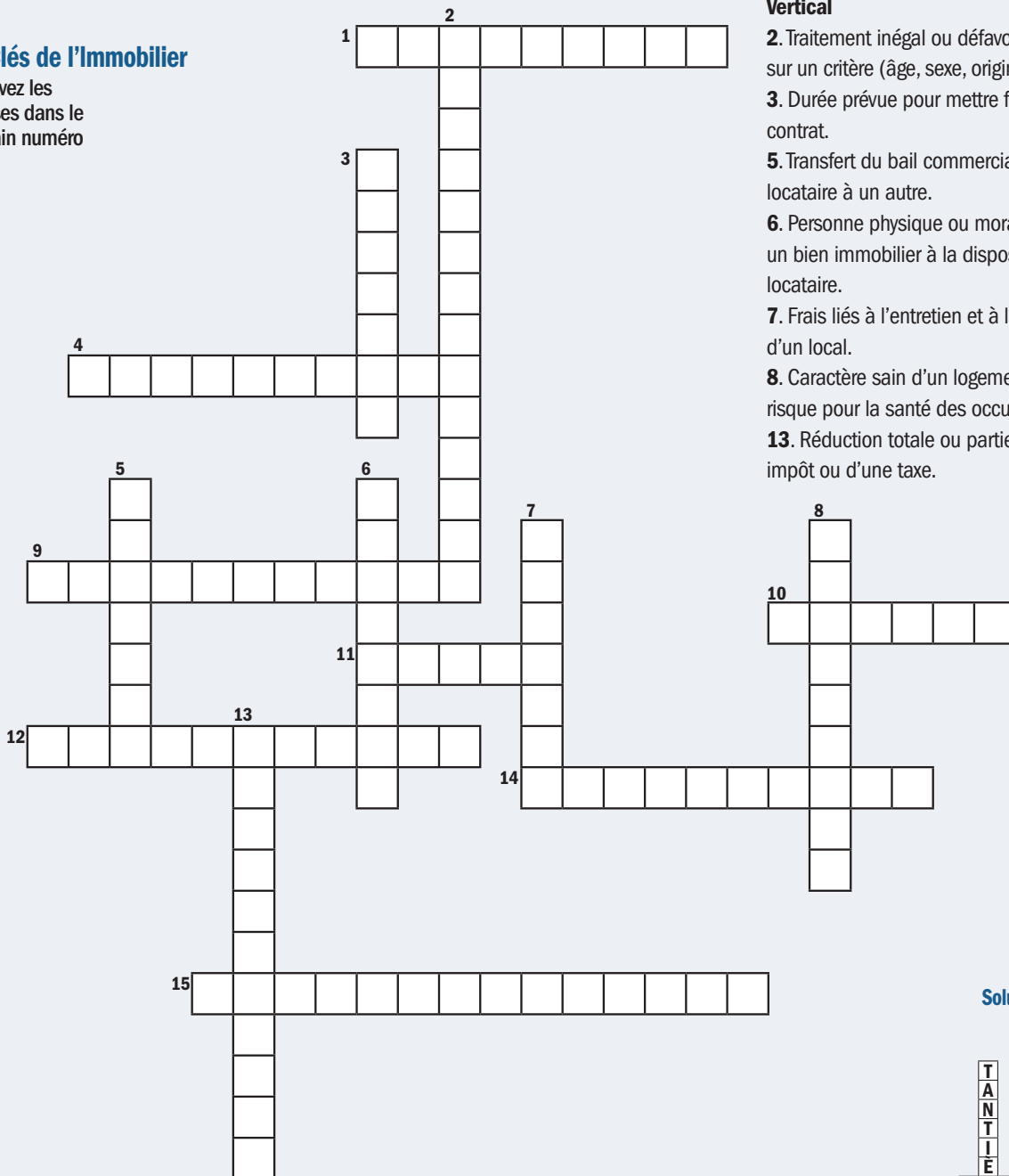
Les bons gestes

Sur un trottoir goudronné enneigé, il faut appliquer du sel, mais utiliser plutôt du sable sur les surfaces pavées ou glissantes. Le sel de déneigement est disponible dans la plupart des enseignes de bricolage, mais son usage doit être réservé aux situations nécessaires en raison de son impact environnemental. Des alternatives écologiques existent, telles que l'utilisation de sciure, de cendre ou même de marc de café, afin d'augmenter la rugosité du sol et ainsi limiter les risques de chute. Il est important de ne jamais utiliser d'eau chaude : bien que la neige fonde temporairement, elle risque de regeler rapidement et de transformer la surface en une dangereuse patinoire.

Jeu

Les Clés de l'Immobilier

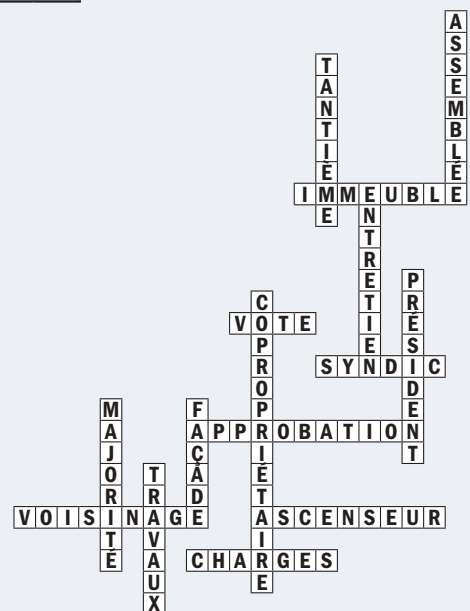
Retrouvez les réponses dans le prochain numéro



Vertical

- 2.** Traitement inégal ou défavorable basé sur un critère (âge, sexe, origine...)
3. Durée prévue pour mettre fin à un contrat.
5. Transfert du bail commercial d'un locataire à un autre.
6. Personne physique ou morale qui met un bien immobilier à la disposition d'un locataire.
7. Frais liés à l'entretien et à la gestion d'un local.
8. Caractère sain d'un logement, sans risque pour la santé des occupants.
13. Réduction totale ou partielle d'un impôt ou d'une taxe.

Solutions N° 603



Horizontal

- 1.** Somme versée pour compenser un préjudice ou une perte.
4. Mécanisme permettant d'ajuster le loyer en fonction de l'évolution d'un indice de référence.
9. Fin anticipée du bail commercial, pouvant résulter de diverses circonstances.
10. Disposition spécifique incluse dans le contrat de location.
11. Somme d'argent que le locataire verse au propriétaire pour l'usage du logement ou d'un local.
12. Dossier présenté par une personne pour louer ou acquérir un logement ou un local.
14. Aide financière accordée par l'État ou une collectivité pour soutenir un projet ou un investissement.
15. Action de prolonger la durée du bail à son échéance.

BAIL COMMERCIAL

Offre de renouvellement du bail à de nouvelles conditions

À l'approche de la fin du bail de mon locataire (dans un peu plus de six mois), puis-je lui proposer le renouvellement du bail en modifiant un peu, outre le loyer, la répartition des charges et la surface des locaux loués ?

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI



© Photo Adobe Firefly

Les tribunaux martèlent que, hormis concernant le loyer, « à défaut de convention contraire, le renouvellement du bail commercial s'opère aux clauses et conditions du bail venu à expiration » (C.Cass., 3^e civ., 17 mai 2006, n° 04-18.330).

Ce principe est tellement établi que la Cour de cassation a pu juger qu'« un congé avec une offre de renouvellement du bail à des clauses et conditions différentes du bail expiré, hors le prix, doit s'analyser comme un congé avec refus de renouvellement ouvrant droit à indemnité d'éviction » (C.Cass., 3^e civ., 11 janvier 2024, n° 22-20.872, arrêt publié au Bulletin). Dans l'affaire en cause, le propriétaire bailleur avait « délivré

1) La Cour précise que le preneur peut d'ailleurs, comme le prévoit l'article L.145-28 du Code de commerce, se maintenir dans les lieux en attendant le paiement de l'indemnité d'éviction. Dans les affaires précitées, les preneurs auraient donc pu réclamer une indemnité d'éviction tout en restant dans les lieux.

un congé avec offre de renouvellement subordonnée, notamment, à la modification de la contenance des lieux loués et à des obligations d'entretien des locataires ». La Cour d'appel de Versailles est allée dans le même sens dans une affaire où le propriétaire avait délivré un congé subordonnant le renouvellement du bail à une modification des conditions concernant le loyer, le dépôt de garantie, la consistance des lieux et leur destination (CA Versailles, 12^e ch. 2^e sect., 6 janvier 2000, n° 6015/97).

Offrir à votre locataire de renouveler le bail à des conditions différentes, concernant la répartition des charges et la surface des locaux loués, est donc une très mauvaise idée. Le risque est que le preneur, au lieu de contester le congé ou de former lui-même une demande de renouvellement aux mêmes conditions, préfère quitter les lieux et réclame une indemnité d'éviction pour congé sans offre de renouvellement. C'est précisément ce qui s'est passé dans les affaires ci-dessus évoquées. À chaque fois, les preneurs avaient volontairement quitté les lieux en réclamant une indemnité d'éviction.

Et c'est vainement qu'un propriétaire tenterait ici de rétorquer que son offre de renouvellement à de nouvelles conditions ne constituait qu'une simple proposition – et non un congé – ou que ce « congé » était nul pour avoir, par exemple, été notifié par lettre simple et non signifié par un commissaire de justice. En effet, il ressort de la jurisprudence que cette nullité « est une nullité relative qui ne peut être soulevée que par le preneur ». Le preneur peut bien entendu « s'en prévaloir en optant pour la poursuite du bail », mais il peut tout aussi bien « renoncer à la nullité du congé en sollicitant une indemnité d'éviction » (C.Cass., 3^e civ., 28 juin 2018, n° 17-18.756, publié au Bulletin)⁽¹⁾. En aucun cas, le propriétaire ne peut lui-même invoquer la nullité du congé qu'il a délivré.

Certes, on peut toujours tomber sur un preneur qui accepte de signer un renouvellement de bail à de moins bonnes conditions. Ce nouveau bail serait valable et le locataire serait définitivement engagé. Plus souvent, le locataire contestera simplement ce congé ou adressera lui-même une demande de renouvellement du bail aux mêmes conditions (hormis – toujours – la question du loyer). L'offre initiale du propriétaire n'aura donc pas eu de conséquences graves. Cependant, le locataire pouvant tout aussi bien en profiter pour s'installer ailleurs en réclamant une indemnité d'éviction, il suffit d'évoquer ce risque pour bannir l'envoi d'offres de renouvellement à de nouvelles conditions. ■

VENTE

Audit énergétique obligatoire en cas de vente d'une maison

L'agence immobilière en charge de la vente de mon bien (une maison individuelle) m'indique que je suis tenu de réaliser un audit énergétique étant donné que la maison est classée E. Est-ce exact ?

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI

Selon l'article L. 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation (créé par l'article 158 de la loi Climat et résilience du 22 août 2021) :

« Lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et qui appartiennent aux classes D, E, F ou G au sens de l'article L. 173-1-1 du présent code, un audit énergétique est réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par décret et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 (...) ».

Sur cet audit énergétique, l'article 3 du décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 (modifié par le décret n° 2022-1143 du 9 août 2022) précise que « les logements mentionnés au VII de l'article 158 de la loi du 22 août 2021 susvisée, soumis à l'obligation prévue à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, sont ceux qui font l'objet d'une promesse de vente, telle que définie à l'article 1589 du code civil ou, à défaut de l'existence d'une telle promesse, d'un acte de vente, tel que défini à l'article 1582 du code civil :

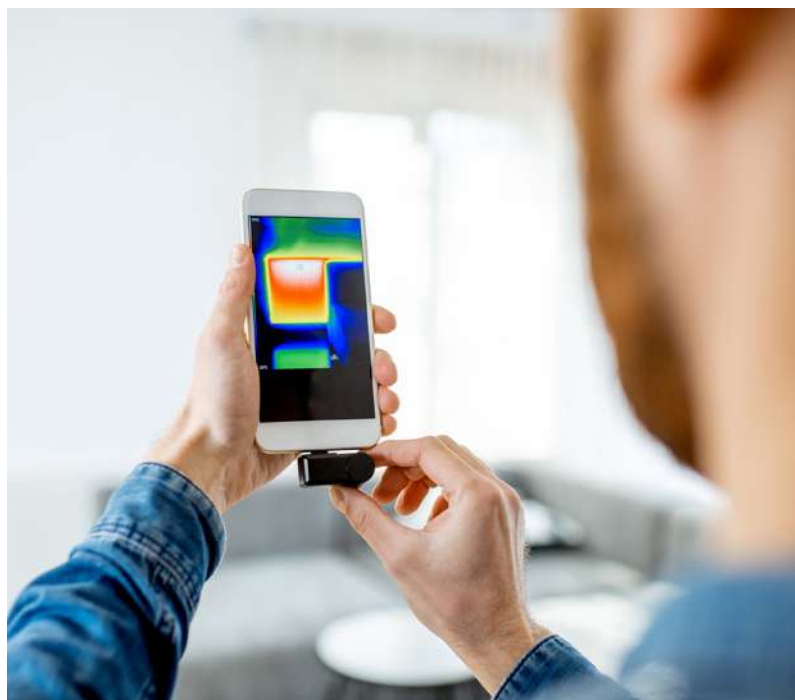
- 1° À compter du 1^{er} avril 2023 pour les logements qui appartiennent aux classes F et G au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 2° À compter du 1^{er} janvier 2025 pour ceux qui appartiennent à la classe E au sens de ce même article ;
- 3° À compter du 1^{er} janvier 2034 pour ceux qui appartiennent à la classe D au sens de ce même article. »

Ces articles rendent donc obligatoire la réalisation d'un audit énergétique pour les ventes de maisons individuelles et immeubles en monopropriété classés F ou G dont la promesse de vente ou, à défaut, l'acte de vente, est signé à partir du 1^{er} avril 2023.

Cette même obligation concerne les ventes de maisons individuelles et immeubles en monopropriété :

- classés E à compter du 1^{er} janvier 2025 ;
- classés D à compter du 1^{er} janvier 2034.

L'audit énergétique doit être communiqué au potentiel acheteur dès la « première visite de l'immeuble » (article L. 271-4 du CCH).



Copyright (c) 2019 RossHelen/Shutterstock

Par conséquent, en vendant une maison individuelle classée E, vous devez en effet réaliser un audit énergétique (cette obligation concerne toutes les ventes de maisons individuelles classées E dont la promesse de vente ou, à défaut, l'acte de vente, est signé depuis le 1^{er} janvier 2025).

Rappel sur le contenu de l'audit énergétique :

L'auditeur chargé de réaliser l'audit énergétique, valable cinq ans, « a pour missions de dresser un état des lieux des performances énergétiques initiales du logement, en identifiant notamment les déperditions thermiques, d'établir un diagnostic des modes constructifs, des principales caractéristiques architecturales et thermiques, des équipements énergétiques ainsi que des éventuelles pathologies du bâtiment et d'effectuer des propositions de travaux permettant d'améliorer le confort thermique et la qualité d'air et de parvenir à une rénovation performante au sens du 17° bis de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation » (article 2 du décret n° 2022-780 du 4 mai 2022)⁽¹⁾. ■

1) Le contenu détaillé de l'audit énergétique est repris dans l'arrêté du 4 mai 2022 définissant pour la France métropolitaine le contenu de l'audit énergétique réglementaire.

LOCATION MEUBLÉE

Report ou non des congés en cas d'acquisition d'un logement meublé occupé

Fin 2025, j'ai acheté un appartement qui est loué. Je souhaiterais donner congé au locataire, sachant que le bail meublé d'un an conclu avec l'ancien propriétaire expire en septembre 2026. Faut-il appliquer l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 qui prévoit un report des congés en cas d'acquisition d'un logement occupé ?

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI



Copyright (c) 2023 ista_photos/Shutterstock

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 reporte en effet la possibilité pour l'acquéreur d'un bien loué de délivrer un congé pour vente ou un congé pour reprise.

Cet article prévoit ainsi :

« En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours ;

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;

- lorsque le terme du contrat en cours intervient moins de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition. »

Vous vous demandez si cet article qui concerne les locations vides constituant la résidence principale du locataire s'applique également aux locations meublées constituant la résidence principale du locataire.

L'article 25-3 de loi du 6 juillet 1989 (qui recense les articles de la loi de 1989 applicables aux locations meublées) n'indique pas que l'article 15 s'applique aux logements meublés. L'article 15 de la loi de 1989 concerne donc uniquement les locations vides.

Pour un bail meublé, les règles relatives au congé figurent à l'article 25-8 de la loi de 1989.

Ce dernier article ne prévoyant aucun mécanisme de report lié à la date d'acquisition du logement, vous pourrez délivrer un congé à votre locataire au moins trois mois avant la fin du bail en cours (en respectant les conditions figurant à l'article 25-8). ■

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 »

Viagers

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

Achats ventes immeubles de rapport

Maison de 1964 à 57520 Grosblierderstroff - à 5 minutes de la frontière allemande. Entièrement rénovée en 2012. 178 m² - 2 T3 1 T2 sur terrain accessible de 748 m² - chaudières individuelles gaz - proche de toutes commodités - caves, jardin et parking. DPE au RdC = D155 et D33 au 1^{er} = C113 et C23 et au 2e = C110 et C21. Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage stan-

dard : 2670 €. Prix moyens des énergies indexés au 16/12/2025 (abonnements compris). Revenus annuels hors charges 20520 €. Prix 330 KE.
Tél.: 06 89 98 23 26.

E-mail: domnieder@orange.fr

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 à Paris et en région parisienne pour les particuliers ou entreprises.

Tél.: 06 68 02 00 06.

E-mail: contact@gmat-courtage.fr.

Site internet: www.gmat-courtage.fr.

Locaux commerciaux ou industriels

À louer local commercial plein centre de Ternay 69360 20 km Lyon sud. Face à l'école publique et à 100 m de la mairie. Emplacement premier ordre. Surface 110 m². Loyer 15000 € annuel + charges 1200 €. **Raymond ESTERLE. 04 78 24 51 55.**

Ventes offres

Libourne près centre-ville. Immeuble de rapport avec 4 appartements 3 F2 + 1 F3 + 3 garages et celliers. Tout électrique. DPE 1 Énergie E + 3 Énergie D + 4 Climat B. Double vitrage. Murs isolés. VMC et raccordement fibre. Rénové intérieur + couverture en 2004. Suivi entretien. Rapport 30000 €/an. Foncier 4800 €. Prix: 460000 €. Visite sur rendez-vous.

Alain ROQUELAURE. Tel: 07 78 69 70 57.

E-mail: roquelaure33@hotmail.fr.

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

La véracité et la légalité des annonces relèvent de la seule responsabilité de leurs auteurs (35 millions de propriétaires ne peut donc être tenue responsable du contenu des annonces).

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 :**

ICC | Indice du coût de la construction |

3° T. 2025 2056		INSEE 100 au 4° T 1953	LES VARIATIONS (en %)		
			Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2017	4 ^e trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
	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
2025	1 ^{er} trimestre	2146	-3,64	+10,16	+32,88
	2 ^e trimestre	2086	-5,40	+6,10	+28,61
	3 ^e trimestre	2056*	-4,06	+0,93	+25,14

*Parution INSEE 16/12/2025

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.

À noter : Même si la variation de l'indice est négative (comme c'est le cas pour ce trimestre pour l'ICC, l'ILC et l'ILAT), le propriétaire est en principe tenu d'appliquer la révision telle que prévue dans le bail.
Pour rappel, dans un bail commercial, « est nulle une clause d'indexation qui exclut la réciprocité de la variation et stipule que le loyer ne peut être révisé qu'à la hausse (...), le propre d'une clause d'échelle mobile [étant] de faire varier [le loyer] à la hausse et à la baisse » (Cour de cassation, 3^e civ., 14 janvier 2016, n° 14-24.681).

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.

3° T. 2025 137,09		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
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 %
	4 ^e trimestre	132,63	+ 5,22 %	+ 14,54 %	+ 22,27 %
2024	1 ^{er} trimestre	134,58	+ 4,59 %	+ 15,29 %	+ 24,24 %
	2 ^e trimestre	136,72	+ 3,73 %	+ 15,46 %	+ 26,15 %
	3 ^e trimestre	137,71	+ 3,03 %	+ 15,05 %	+ 27,06 %
	4 ^e trimestre	135,30	+ 2,01 %	+ 14,10 %	+ 24,80 %
2025	1 ^{er} trimestre	135,87	+ 0,96 %	+ 12,65 %	+ 25,34 %
	2 ^e trimestre	136,81	+ 0,07 %	+ 10,64 %	+ 26,21 %
	3 ^e trimestre	137,09*	- 0,45 %	+ 8,69 %	+ 26,28 %

*Parution INSEE 16/12/2025

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.

3° T. 2025 137,07		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
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 %
	4 ^e trimestre	133,69	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %
2024	1 ^{er} trimestre	135,13	+ 5,09 %	+ 17,64 %	+ 25,48 %
	2 ^e trimestre	136,45	+ 4,45 %	+ 17,16 %	+ 26,51 %
	3 ^e trimestre	137,12	+ 3,76 %	+ 16,59 %	+ 26,99 %
	4 ^e trimestre	137,29	+ 2,69 %	+ 15,40 %	+ 26,93 %
2025	1 ^{er} trimestre	137,29	+ 1,60 %	+ 13,72 %	+ 26,89 %
	2 ^e trimestre	137,15	+ 0,51 %	+ 11,82 %	+ 26,51 %
	3 ^e trimestre	137,07*	- 0,04 %	+ 10,07 %	+ 26,11 %

*Parution INSEE 16/12/2025

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.

4 ^e T. 2025 145,78	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 %	146,68	+ 1,04 %	145,77	+ 0,87 %	145,78*	+ 0,79 %

*Parution INSEE 15/01/2026

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 (+ 0,79 %), mais l'indice de base est différent. Pour le 4^e trimestre 2025, l'indice est de 142,98 dans les régions et départements d'outre-mer et de 141,59 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 12/2025 118,96

	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	119,24	119,24	119,71	118,90	119,06	118,94	118,96

* 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 11/2025 = 133,3

	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	132,9	133,1	133,4	133,7	133,3	133,2	133,3	

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2026 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 24 DÉCEMBRE 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} janvier 2026	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} janvier 2026
Prêts à taux variable	3,74 %	4,99 %
Prêts relais	4,61 %	6,15 %
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} janvier 2026	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} janvier 2026
• Montant ≤ à 3 000 €*	17,67 %	23,56 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	11,90 %	15,87 %
• Montant > à 6 000 €*	6,50 %	8,67 %

* 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.

EXONÉRATION D'IMPÔT EN CAS DE LOCATION D'UNE PARTIE DE SA RÉSIDENCE PRINCIPALE SI LE LOYER EST FIXÉ DANS DES LIMITES RAISONNABLES :

Les revenus résultant de la location de locaux meublés sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). L'article 35 bis, I du Code général des impôts prévoit toutefois que les personnes qui louent (ou sous-louent) jusqu'au 31 décembre 2026 en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées de l'impôt sur le revenu pour les produits de cette location, si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

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

Concernant cette dernière condition, la loi ne fixe pas de plafond de loyer en valeur absolue. Pour apprécier si le prix de la location est raisonnable, l'administration publie chaque année à titre indicatif deux plafonds annuels par m² de surface habitable en deçà desquels le loyer est toujours regardé comme raisonnable par l'administration fiscale :

PLAFONDS ANNUELS DE LOYER POUR L'ANNÉE 2026 (charges non comprises)	
En Île-de-France	215 €/m ² de surface habitable
Dans les autres régions	159 €/m ² de surface habitable

1) Les conditions propres à la location d'une résidence principale meublée doivent être respectées (respect des normes de décence, plafonnement du loyer si le logement est situé dans une zone tendue, annexion au bail des diagnostics obligatoires en cas de location, etc.).

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.

2022	3 ^e trimestre	1142,8
	4 ^e trimestre	1137
2023	1 ^e trimestre	1160,8
	2 ^e trimestre	1163,6
	3 ^e trimestre	1153,7
	4 ^e trimestre	1152,6
2024	1 ^e trimestre	1171,8
	2 ^e trimestre	1172,2
	3 ^e trimestre	1174,6
	4 ^e trimestre	1179,5
2025	1 ^e trimestre	1178,9
	2 ^e trimestre	1180,8
	3 ^e trimestre	1183,5
	4 ^e trimestre	1187,8

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 15 décembre 2025 (J.O. du 26 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1^{er} semestre 2026, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas. Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels). Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule :

montant dû X taux annuel valable pour le semestre
X jours de retard dans ce semestre / 365 jours

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	6,67 %
Professionnel	Particulier	6,67 %
Professionnel	Professionnel	2,62 %
Particulier	Professionnel	2,62 %

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 2026, les revenus nets imposables de l'année 2025 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	45 644 €	34 233 €
2 personnes	55 700 €	41 775 €
3 personnes	65 757 €	49 319 €
4 personnes	75 815 €	56 861 €
Par personne supplémentaire	+ 10 056 €	+ 7 542 €

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2026

Un arrêté du 19 décembre 2025, publié au J.O. du 31 décembre, a fixé à 1,0 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2026. Ainsi, les taux de majoration applicables en 2026 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	127 933,40	Année 1979	204,10	Année 1998	51,30	Année 2017	18,70
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	73 064,80	Année 1980	170,00	Année 1999	50,70	Année 2018	16,90
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	30 712,10	Année 1981	139,30	Année 2000	48,60	Année 2019	15,70
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	18 798,20	Année 1982	122,10	Année 2001	46,30	Année 2020	15,50
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	13 540,90	Année 1983	111,30	Année 2002	43,40	Année 2021	13,90
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	8 204,80	Année 1984	101,80	Année 2003	41,40	Année 2022	8,10
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	3 999,80	Année 1985	96,20	Année 2004	39,20	Année 2023	3,10
Années 1946, 1947, 1948	1 880,60	Année 1986	93,10	Année 2005	36,70	Année 2024	1,00
Années 1949, 1950, 1951	1 030,50	Année 1987	88,40	Année 2006	34,00		
Années 1952 à 1958 incluse	755,50	Année 1988	84,30	Année 2007	32,00		
Années 1959 à 1963 incluse	613,80	Année 1989	79,70	Année 2008	30,00		
Années 1964 et 1965	575,60	Année 1990	75,00	Année 2009	28,50		
Années 1966, 1967, 1968	543,70	Année 1991	70,80	Année 2010	26,60		
Années 1969 et 1970	508,90	Année 1992	66,30	Année 2011	24,40		
Années 1971, 1972 et 1973	443,90	Année 1993	63,10	Année 2012	22,20		
Année 1974	315,60	Année 1994	60,50	Année 2013	20,80		
Année 1975	293,00	Année 1995	57,30	Année 2014	20,10		
Années 1976 et 1977	259,20	Année 1996	54,90	Année 2015	20,00		
Année 1978	233,60	Année 1997	53,10	Année 2016	19,90		

ANNUAIRE DES CHAMBRES UNPI

Chambre UNPI	Adresse	CP	Ville	E-mail	Téléphone	Président.e
02 - La Fère	57 rue de Crécy	2800	LA FERRE	scp.christian.piette@wanadoo.fr	03 23 56 23 05	PIETTE Christian
04 - Digne-les-Bains	Centre Desmichels, 1 boulevard Martin Bret	4000	DIGNE LES BAINS	unpi04@gmail.com	04 92 31 01 01	PLUME Aline
05 - Gap	2 cours Emile Zola	5000	GAP	contact@unpi05.fr	04 92 51 87 05	JACOB Nathalie
06 - Cannes	13 rue Louis Blanc	6400	CANNES	unpi06.cannes@orange.fr	04 93 39 05 39	BRUNO Christian
06 - Nice	21 rue Alberti	6000	NICE	contact@unpi06.com	04 93 80 00 73	SILVE Philippe
13/83 - Marseille	7 rue Lafon	13006	MARSEILLE	info@unpi13.org	04 91 00 34 90	LAFON Auguste
13/83 - Toulon	36 rue paul Lendrin	83000	TOULON	sruelleunpi83@gmail.com	09 87 39 06 68	LAFON Auguste
13/83 Aix-en-Provence	1 place martin Luther King, Le Mansard Entrée C	13090	AIX EN PROVENCE	aix@unpi13.org	04 42 26 37 39	LAFON Auguste
14 - Caen	2 quai Pierre Corneille	76000	ROUEN	unpi76@orange.fr	02 35 70 01 58	DELESTRE Jacques
16 - Angoulême	20 rue Léonard Jarraud	16000	ANGOULEME	unpi16@gmail.com	05 45 94 48 47	PASQUET Alain
17 - Royan	61 bis rue Paul Doumer - BP 30147	17208	ROYAN	unpi17royan@gmail.com	07 84 31 37 25	GUERIN Stéphane
17 - Saintes	Maison des associations 31 rue du Cormier	17100	SAINTES	unpi17saintonge@orange.fr	05 46 74 48 93	GUICHETEAU Francine
18 - Bourges / Vierzon	1 rue Victor Hugo	18100	VIERZON	unpi18bourges@unpi.fr	02 48 75 08 00	SCHOLLIER Francis
19 - Brive	11, Place Jean-Marie Dauzier	19100	BRIVE	unpi19@orange.fr	06 52 73 30 24	GUERRA Philippe
21 -UNPI BFC - Dijon	21 Boulevard Carnot	21000	DIJON	association@unpi-bfc.com	03 80 66 01 12	PERRIN Jean
23/87 - Limoges	7 rue Monte à Regret	87000	LIMOGES	cspci87@orange.fr	05 55 34 36 31	FAFOURNOUX Guillaume
25/70 - Besançon	2A rue des jardins	25000	BESANCON	unpi-fc@orange.fr	03 81 83 10 03	CLÉMENT Pierre-Antoine
27 - Saint-Marcel	10 rue Des Chardonnerets	27950	SAINT MARCEL	jlcl2127@orange.fr	06 30 10 23 88	MAUBLANC Jean-Luc
28 - Chartres-Lucé	90 rue François Foreau	28110	LUCE	unpi.chartres@wanadoo.fr	02 37 34 42 26	GERMOND Daniel
30 - Nîmes	9, Place de la Salamandre	30000	NÎMES	unpi30@wanadoo.fr	04 66 21 07 13	LIABEUF Cédric
32 - Auch	4, Avenue des Pyrénées	32000	AUCH	cspc.32@orange.fr	05 62 05 37 66	SAINT SUPERY Alain
33/34 - Bordeaux	7 cours de Gourgue	33000	BORDEAUX	unpi33@unpi.fr	05 56 52 57 07	JACQUES Denis
34 - Béziers	18 rue du 4 septembre	34500	BEZIERS	unpi34beziers@gmail.com	04 67 36 90 40	VASSALLO Laurent
34 - Montpellier	18 rue du 4 septembre	34500	BEZIERS	unpi34beziers@gmail.com	04 67 36 90 40	VASSALLO Laurent
35 - Rennes	4, Place Albert Bayet	35200	RENNES	unpi35@orange.fr	02 99 51 10 80	LE PALUD Albert
36 - Châteauroux	14 avenue du Général Ruby	36000	CHATEAUROUX	unpi36.cspc@gmail.com	02 54 07 28 28	MAZIN Bernard
37/41/45 - Val de Loire	13 et 15 Rue Etienne Pallu	37000	TOURS	unpivaldeloire@orange.fr	02 47 38 68 90	BERBIGIER Julien
38 - Grenoble	20 boulevard Joseph Vallier	38000	GRENOBLE	contact@unpi38.fr	04 76 96 63 95	AUBRETON Jérôme
38 - Voiron	Espace Associatif William Gozi - Place Jacques Antoine GAU	38500	VOIRON	contact@unpi38.fr	04 76 96 63 95	AUBRETON Jérôme
39 - Lons-Le-Saunier	2 rue de Pavigny	39000	LONS LE SAUNIER	chbre-synd-proprietaires@orange.fr	03 84 47 15 59	SAINTOT Gabriel
40 - Dax	14 Rue Cazade	40100	DAX	unpi40@orange.fr	05 58 74 17 70	LABADIE-POUDENX Claudine
42/43 Saint-Etienne	41 rue Gambetta	42000	SAINT ETIENNE	unpi.association@wanadoo.fr	04 77 32 78 54	SHELL Franck
44 - Nantes	2 quai de Tourville	44000	NANTES	unpi44@unpi.fr	02 40 48 76 32	DANILO Jean-Michel
46 - Cahors	56 Avenue de la Beyne	46000	CAHORS	unpi46@gmail.com	06 48 59 78 72	GIBERT François
48 - Mende	14 rue des Acacias BP 30	48001	MENDE CEDEX	Unpi48@orange.fr	04 66 65 28 62	BONHOMME Béatrice
49 - Angers	13 rue du Haras	49100	ANGERS	contact@unpi49.org	02 41 87 42 52	VERNIER-ESNAULT Patrice
50 - Cherbourg-en-Cotentin	41 rue tour carrée	50100	CHERBOURG	unpidelamanche@gmail.com	02 33 53 08 20	DOUET Eve
51 - Châlons-en-Champagne	2 Ter rue des martyres de la Résistance	51000	CHALONS EN CHAMPAGNE	unpi51@free.fr	09 80 68 41 85	GUENIN Jean-Claude
52/54/55/88 Nancy	12 Place Carnot	54000	NANCY	unpi.nancy@gmail.com	03 83 32 93 10	BELLOCCIO Jean-Marie
53 - Laval	Maison des agriculteurs - Parc Technopole de Changé, rue Albert Einstein, BP 36135	53061	LAVAL CEDEX 9	unpi53@gmail.com	02 43 67 37 99	GALODÉ Thierry
57 - Bitche	6A rue du Stade	57410	GROS-REDERCHING	cspib@gmail.com	06 80 64 34 38	KIEFER Francois
57 - Freyming-Merlebach	15 rue Nationale	57800	BETTING	proprietaires.fm@free.fr	03 87 04 59 17	SCHULZ Hervé
57 - Metz	1/3, Rue Fabert	57000	METZ	contact@unpimetz.fr	03 87 75 19 19	MOUGEY Vincent
57 - Sarrebourg	Bâtiment Schweitzer 1-3 Avenue Clémenceau	57400	SARREBOURG	unpi.sarrebourg@wanadoo.fr	03 87 03 29 86	BESSAY Bernard
57 - Sarreguemines	13 rue du Château d'Eau	57410	BINNING	roger.mfrance.henner@orange.fr	03 87 95 00 23	HENNER Roger
58 - Nevers	24 rue François Mitterand	58000	NEVERS	chambresyndicaleunpi58@gmail.com	03 86 61 17 02	LUCAS Jacques
59 - Lille	21 Rue Inkermann - BP 1167	59012	LILLE CEDEX	unpi5962@orange.fr	03 20 57 42 38	LORIEUX Thierry
61 - Alençon	2 avenue Jean Jaurès	72100	LE MANS	unpi61@unpi.fr	02 33 28 29 17	HERISSE SCHAUB Françoise
63 - Auvergne	32 avenue Julien	63000	CLERMONT FERRAND	contact@cpauvergne.fr	04 73 35 06 50	TRAPEAU William
64 - Bayonne	3 bis rue Aristide Briand	64100	BAYONNE	unpi.64@orange.fr	05 59 55 33 87	ECHVERRIA Pierrette
66/11 - Perpignan	12 rue Joseph Alexandre Oliva	66000	PERPIGNAN	cspi@unpi66.fr	04 68 34 45 30	BRAULT Marie-Ange
67 - Strasbourg	42 rue de la 1ère Armée BP 2	67064	STRASBOURG CEDEX	accueil@cspi67.com	03 88 24 24 99	WEBER Gérard
68 - Colmar	8 avenue de la République	68000	COLMAR	contact@adpicentrealsace.fr	03 89 41 14 88	CHRISTOPHE Franck
68 - Mulhouse	30 avenue Clémenceau	68100	MULHOUSE	contact@unpi68.org	03 89 56 13 37	ARCAJ Jean-Michel
69 - Lyon	14 rue Grenette	69002	LYON	unpi69@unpi.fr	04 72 77 88 90	GRATALOUP Sylvain
71 - Chalon-sur-Saône	11 rue du Temple	71100	CHALON SUR SAONE	unpi.71.chalon@sfr.fr	03 85 48 01 61	PONCHON Stéphanie
71 - Le Creusot	UNPI BFC Creusot Montceau Maison des associations Mouillelongue 31 rue des abattoirs - Bureau 102	71200	LE CREUSOT	unpicreusotmontceau@free.fr	03 85 80 86 89	BONNOT Serge
71 - Macon	1038 avenue de Lattre de Tassigny	71000	MACON	unpimacon71@orange.fr	03 85 38 77 51	GACON Maxence
72 - Le Mans	2 avenue Jean Jaurès	72100	LE MANS	unpi72@unpi.fr	02 43 77 95 63	HERISSE SCHAUB Françoise
73 - Chambéry	18 Avenue des Ducs de Savoie	73000	CHAMBERY	cspcs@wanadoo.fr	04 79 33 40 14	MATHIEZ Renée
74 - Annecy	2 Avenue de Chevéne	74000	ANNECY	74unpi@gmail.com	04 50 45 04 48	LAURENT Eric
75 - Paris Métropole	11 quai Anatole France	75007	PARIS	parismetropole@unpi.fr	01 44 11 32 52	THOMASSON Alexis
76 - Rouen	2 quai Pierre Corneille	76000	ROUEN	unpi76@orange.fr	02 35 70 01 58	DELESTRE Jacques
78 - Versailles	22 rue du Général Leclerc	78000	VERSAILLES	unpi78@unpi78.fr	01 39 50 74 01	LOUVEAU Philippe
81 - Albi	7 place Sainte claire	81000	ALBI	unpi-albi@sfr.fr	05 63 54 89 62	MAIGNIAL Jacques
81 - Castres	30 Rue Emile Zola	81100	CASTRES	unionproprie.immobiliere@wanadoo.fr	05 63 59 53 03	GONZALEZ Stéphane
82 - Montauban	5 boulevard gustave garrison	82000	MONTAUBAN	unpi82montauban@gmail.com	05 63 91 51 15	GABACH Michel
84 - Avignon	60 Rue des Lices	84000	AVIGNON	unpi84avignon@gmail.com	04 90 85 53 19	ROUVIERE Yolande
85 - La-Roche-sur-Yon	238 bdv Louis Blanc	85000	LA ROCHE SUR YON	unpi85@orange.fr	02 51 62 74 71	DUPRAT Sandrine
86 - Poitiers	1 rue de la Croix Blanche	86000	POITIERS	unpi86@wanadoo.fr	05 49 41 46 48	GUIROY Daniel
90 - Belfort	154 avenue Jean Jaurès	90000	BELFORT	unpi90@orange.fr	03 84 21 86 83	VUILLEMIN Josiane
91 - Corbeil-Essonnes	14 rue du Bois Guillaume	91000	EVRY	unpi91.essonne@gmail.com	07 81 59 81 85	SIMON Muguette
94 - Vincennes	3 rue de l'Eglise	94300	VINCENNES	unpi.vincennes@wanadoo.fr	01 43 28 22 80	SAGAND-NAHUM Ilanit
95 - Sarcelles	14 Av. du 8 Mai 1945	95200	SARCELLES	unpi95sarcelles@unpi.fr	01 46 05 63 48	CARBONNIER Thomas
973 - Guyane	7 rue des turquoises	97300	CAYENNE	unpi973@unpi.fr		TONON Flavien

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



@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

Passez au vert en

2022



Visites de
logements



Ateliers
d'information



Conseils par
téléphone



Suivi des
consommations



Partout en
France



bailrenov.fr

Service d'information sur la rénovation énergétique dédié aux propriétaires bailleurs.
Gratuit et sans engagement.