

25 millions de propriétaires

REVUE DE L'UNPI • ISSN : 2102-0728 • Numéro 558 • Janvier 2022 • 3,50 €



Dossier p. 12

Acheter en copropriété

Édition Marseille

UNPI 13 - 7, rue Lafon
13006 Marseille

Tél. : 04 91 00 34 90 - Fax : 04 91 00 34 91

Avec ce magazine, lisez aussi
les informations relatives
à L'UNPI 13 et 83 pages 6 à 8

UNPI 13 & 83
TRAVAILLEZ AVEC UN AGENT IMMOBILIER



p. 27

Le point sur l'encadrement
des loyers



p. 31

Le vignoble,
un investissement pour
passionnés avant tout !



UNPI

25 millions
de propriétaires

- **PROPRIÉTAIRES ACCÉDANTS**
 - **BAILLEURS PRIVÉS**
 - **COPROPRIÉTAIRES**
- **INVESTISSEURS IMMOBILIERS**

www.unpi.org

100 associations locales

informer • conseiller • défendre



@UNPI



@UNPI_FR



@UNPI



@UNPI

édito



Bonne et heureuse année à toutes et tous !

Cher(e)s Propriétaires,

Mon premier mandat de Président de l'UNPI s'est terminé. Ce 15 décembre, l'assemblée générale des Chambres de propriétaires m'a renouvelé sa confiance pour les trois années à venir.

Mon engagement reste le même. Je suis toujours aussi déterminé à défendre avec vous la propriété privée durement attaquée ces dernières années.

Nous continuerons de soutenir la politique de rénovation énergétique sous réserve d'un calendrier négocié et d'un DPE enfin fiable. Les contraintes proposées à ce jour par le gouvernement restent malheureusement irréalistes.

Des grands enjeux nationaux et européens se profilent.

Nos antennes bien informées nous indiquent par ailleurs que d'ores et déjà la Commission européenne s'empare du sujet. Elle préparerait une directive européenne qui obligera les propriétaires, bailleurs comme occupants, dans un calendrier toujours plus contraint, à réaliser des travaux importants de rénovation énergétique. Nous sommes loin de la réalité du terrain. La capacité financière des ménages français n'est pas suffisante pour faire face à de telles dépenses. Il n'est tenu compte ni des contraintes techniques liées au bâti, ni des freins juridiques liées à la copropriété.

Il est indispensable que nous soyons écoutés et entendus par les pouvoirs publics car il s'agit tout autant de la survie des petits propriétaires que de l'enjeu majeur de l'accès au logement pour les locataires.

L'UNPI et ses partenaires propriétaires européens fédérés au sein de l'UIPI (Union Internationale des Propriétaires Immobiliers) œuvrent activement à protéger notre droit constitutionnel. Nous allons travailler en ce sens avec son Président, mon Ami Stratos Paradias.

Vous l'avez compris, nous avons un travail de fond important à réaliser, au niveau national bien sûr mais plus que jamais au niveau européen aussi. Nous continuerons inlassablement, j'en prends l'engagement, à émettre des propositions. C'est aussi notre force.

L'année 2022 sera pleine d'enjeux et de défis : nous les relèverons.

Christophe Demerson, président de l'UNPI



@DemersonUNPI



est membre de



Abonnez-vous à



La meilleure information en matière d'immobilier

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



Découvrez la version numérique

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

Je souhaite m'abonner à 25 millions de Propriétaires :

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

* pour les DOM-TOM et l'étranger veuillez contacter le 01 44 11 32 46 ou nous écrire à 25millionsdeproprietaires@unpi.fr

NOM:

Prénom:

Adresse:

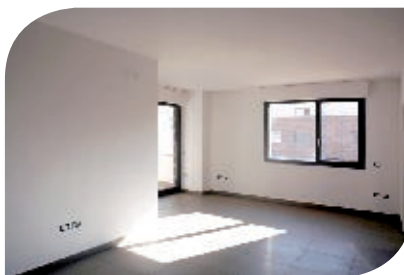
Code postal: Ville:

Tél.: Mail:

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

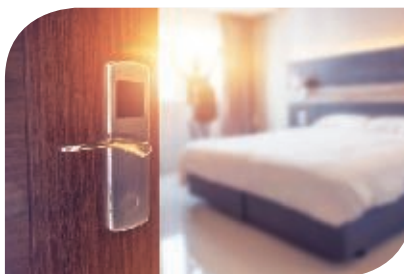
Attention : ce bulletin ne concerne pas les adhérents à une chambre de propriétaires et copropriétaires. Il ne peut en aucun cas servir de bulletin de réabonnement. Pour les adhérents à une chambre UNPI, contactez directement votre chambre. Coordonnées sur www.unpi.org

L'UNPI 13 ET 83 EN ACTIONS 6



ACTUALITÉS 9

Dématérialisation des autorisations d'urbanisme – Attention aux intoxications au monoxyde de carbone – Accès des parties communes aux policiers, gendarmes et pompiers – Réédition des DPE erronés



UNPI EN ACTIONS 11

Augmentation des taxes foncières en 2022 : l'UNPI interpelle le ministre chargé des Comptes publics

DOSSIER 12

Acheter en copropriété

Par Céline Capayrou



LOUER 21

- Transformer un local professionnel en logement
- Transformer un logement en local professionnel ou commercial

Par Bertrand Desjuzeur

- Résidences services, le déséquilibre des aides « Covid » au préjudice des propriétaires bailleurs

Par M^e Jacques Gobert

- Le point sur l'encadrement des loyers

Par Arnaud Couvelard



INVESTIR 31

Le vignoble, un investissement pour passionnés avant tout !

Par Laurent Grosclaude

QUESTIONS RÉPONSES 34

Report des congés après une succession ? – « Dossier amiante - parties privatives » – Absence de quorum en assemblée générale

Par Arnaud Couvelard

FICHE DIAGNOSTIC 37

Le repérage amiante

Par Céline Capayrou

UNPI ET RÉSEAUX SOCIAUX 39

INDEX 41

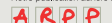
Les articles parus en 2021

PETITES ANNONCES 43

INDICES 44

Dans le prochain numéro, notre dossier : Focus sur les dernières lois de finances

Notre publication adhère à



autorité de régulation professionnelle de la publicité

Et s'engage à suivre ses recommandations en faveur d'une publicité loyale et respectueuse du public.

25 millions de Propriétaires

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



Gérant, directeur de la publication : Christophe Demerson • **Directeur :** Pierre Hautus • **Rédaction en chef :** Nadine Cazalbou - *nadine.cazalbou@unpi31.fr* • PECL/Presse, 63, rue Alsace-Lorraine • 31009 Toulouse Cedex 6 ☎ 05 62 30 15 36 • **Ont collaboré à ce numéro :** Céline Capayrou, Arnaud Couvelard, Bertrand Desjuzeur, Laurent Grosclaude, Elodie Pony, Frédéric Zumbiehl • **Secrétariat de rédaction :** PECL • **Abonnements :** ☎ 01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52 • 25millionsdeproprietaires@unpi.fr • **Éditeur :** La Presse immobilière • SARL au capital de 1 524,49 € - RCS B 304 455 009 • Durée : 75 ans à compter du 1^{er} janvier 1951 • Siège social : 11 quai Anatole-France 75007 Paris • Associés : UNPI à 90% • **Publicité :** Sylvie Mazzer • PECL ☎ 05 62 30 15 39 • *sylvie.mazzer@unpi31.fr* • **Iconographie :** Adobe Stock • **Conception graphique :** Didier Mellard • **Impression :** Imprimerie Menard • 2721 La Lauragaise 31670 Labège • **Commission paritaire :** N° 0722 K 81970 - ISSN : 2102-0728 • Dépôt légal : Janvier 2022 • **Tarifs :** Le numéro : 3,50 € - Abonnement 1 an : 30 € • Dom-Tom, étranger : 40 €.

La loi du 11 mars 1957 n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective », et d'autre part « que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration », toute représentation ou reproduction illégale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite – alinéa 1^{er} de l'article 40. Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal. Selon l'article 34 de la loi du 06/01/78, tout abonné dispose d'un droit d'accès et de rectification pour toute information le concernant. La rédaction des textes publicitaires est réalisée sous la seule responsabilité des annonceurs et ne saurait engager 25 millions de Propriétaires. Une enveloppe de la Compagnie Française des Monnaies et Médailles est jetée sur la 4^{ème} de couverture de toutes les éditions de ce numéro de 25 Millions de propriétaires.



Auguste Lafon,
président
de l'UNPI 13 et 83

En ce début d'année marqué par une nouvelle vague de COVID, nous vous espérons tous en bonne santé.

L'année 2021 a malgré tout montré un marché de l'immobilier très actif avec de nombreux investisseurs qui cherchent à acheter. Cela prouve encore une fois que la pierre a toujours été, et reste, une valeur refuge.

De son côté, notre gouvernement ne change pas les vieilles recettes qu'il nous prépare et ce, sans demander pour autant l'avis des principaux intéressés.

C'est ainsi que la loi de finances 2022 met en place une nouvelle carotte fiscale afin d'inciter les propriétaires immobiliers à louer moins cher. En effet, elle leur garantit un revenu locatif plus intéressant que s'ils louent au prix du marché. D'un autre côté, elle les oblige à faire d'importants travaux de rénovation sans leur donner les moyens de les amortir grâce à un allègement d'une fiscalité qui les plombe.

Au seuil de cette nouvelle année, nous souhaiterions, qu'à travers des mesures concrètes, nous puissions donner aux propriétaires l'envie de continuer à conserver leurs immeubles et à les entretenir, en les exonérant de certaines taxes lorsqu'ils font d'importants travaux. Il ne faut pas oublier que le parc privé loge plus de la moitié des locataires qui relèveraient, par leurs revenus, du secteur social.

Nous souhaitons au cours de l'année 2022 continuer à organiser des conférences et des ateliers sur Marseille, Aix et Toulon par petits groupes de propriétaires munis de leur pass sanitaire. Se rencontrer entraîne toujours des débats plus riches.

Rester attaché à son patrimoine immobilier est de plus en plus d'actualité, même s'il devient plus difficile de gérer ses immeubles.

Nos services sont à votre disposition pour vous accompagner dans vos réflexions.

Nous espérons vous revoir lors de notre prochaine assemblée générale. En attendant, notre Conseil d'Administration et tout notre personnel, vous souhaitent une bonne et heureuse année 2022.

FORMALISME DES ACTES CAUTIONS SOLIDAIRES A PARTIR DU 1^{er} JANVIER 2022

C'est une ordonnance publiée au journal Officiel du 16 septembre 2021 qui a, à nouveau, modifié les formulaires de cautions solidaires.

La caution doit donc apposer elle-même la mention manuscrite qu'elle a conscience de la portée de son engagement auprès du propriétaire bailleur.

Cet engagement porte sur tout ce qui peut lui être dû par le locataire, dans la limite d'un montant, qui lui, est toujours libre. Ce montant maximum doit être exprimé en chiffres et en lettres.

Avant ce texte, le moindre mot manquant ou raturé pouvait rendre le cautionnement nul. A présent, le texte déclare qu'en cas de contestation, il appartiendra au juge d'apprécier le caractère suffisant de la mention attestant que la personne avait bien connaissance de toute la portée de son engagement.

Nous avons donc modifié nos formulaires de cautions solidaires qui s'appliqueront à tous les baux signés à partir du 1er janvier 2022.

Le texte prévoit également que le cautionnement peut être signé par voie électronique, ce qui n'était pas possible au préalable. Nous allons donc très prochainement permettre à nos adhérents de se servir de ce mode de communication qui s'impose de plus en plus comme une nécessité.

Nous vous rappelons que vous pouvez télécharger nos formulaires en vous rendant sur notre site Internet www.unpi13.org dans votre espace personnel. Pour ceux qui n'auraient pas Internet, vous pouvez nous contacter afin que nous vous les adressions par voie postale (frais postaux en supplément).

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

Le DPE a une durée de validité de 10 ans mais il convient d'être attentif pour les DPE réalisés du 1^{er} janvier 2013 au 30 juin 2021 car leur durée de validité est inférieure. Ainsi, les DPE réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valables jusqu'au 31 décembre 2024, et ceux réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valables jusqu'au 31 décembre 2022. Un DPE collectif sera généralisé pour l'ensemble des copropriétés selon le calendrier suivant :

- À partir de janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
- À partir de janvier 2025 pour les immeubles entre 50 et 200 lots ;
- À partir de janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

Les ventes en monopropriété de logements énergivores seront soumises à une nouvelle obligation, en plus de la réalisation du DPE, un audit énergétique devra être réalisé lors de la vente d'un logement appartenant aux classes énergétiques D, E, F ou G. Cet audit devra formuler des propositions de travaux, la rénovation énergétique du logement vendu sera recommandée suivant un parcours de travaux par étapes. Pour les logements F ou G, les travaux consisteront, dans un premier temps à satisfaire, au minimum, les seuils de performance de la classe E. L'objectif du parcours de travaux sera de permettre au logement rénové de respecter les critères de la classe B. Normalement prévu au 1^{er} janvier 2022, l'audit énergétique est reporté à une date que nous vous communiquerons.

Au 1^{er} janvier 2022, le contenu des annonces immobilières de biens à louer ou à vendre évolue, ainsi les annonces devront comporter une indication sur le montant des dépenses théoriques annuelles de l'ensemble des usages énergétiques qui comprend: Le montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard (le coût présent dans le DPE) et l'année de référence des prix de l'énergie utilisés pour établir cette estimation).

COTISATION 2022

Comme chaque début année, nous vous indiquons le montant des cotisations pour l'année 2022.

ATELIERS ET CONFÉRENCES

1/ NOS CONFÉRENCES TÉLÉPHONIQUES :

- **Le Mardi 25 Janvier à 17h30** sur le thème : « *Les arrêtés d'insalubrité et les arrêtés de mise en sécurité, comment réagir, quelles formes peuvent-ils prendre, les démarches à entreprendre* » animée par Maître Grégoire LADOUARI, Avocat au barreau de Marseille.

Le numéro non surtaxé à appeler est le 07 56 75 00 05 (Code : 728454).

Instructions lors de votre participation à la conférence :

- Ne pas se présenter lorsque vous entrez dans la conférence,
- Vous isoler de toute source de bruit en effet même les chuchotements peuvent couvrir la voix du conférencier,
- Ne jamais prendre un autre appel téléphonique ce qui aurait pour conséquence de brancher votre correspondant sur la conférence.

2/ NOS ATELIERS EN PRÉSENTIEL

Sauf si les mesures sanitaires venaient à nous l'interdire, nous souhaitons continuer à organiser des ateliers en présentiel en petits groupes (10-12 personnes). Ils permettent des échanges et des débats plus directs ainsi qu'une réponse plus personnalisée aux questions qui sont posées.

Les précisions sur le lieu et les modalités (exclusivement sur inscription et pour les adhérents ayant un pass sanitaire valide) vous seront adressées lors de l'envoi de l'invitation, une dizaine de jours avant. Vous pouvez vous inscrire soit par Internet à info@unpil3.org soit par téléphone au 04 91 00 31 61.

Sur Marseille : Le Mardi 25 Janvier de 14h00 à 15h30 sur le thème : « *L'organisation d'une assemblée générale de copropriété et les documents à joindre à la convocation* » animé par Maître Jocelyne PUVENEL, Avocat au barreau de Marseille.

Sur le 83 : Le Jeudi 27 Janvier à partir de 18h00 : « *La location meublée : sous quelle forme et quelle fiscalité choisir ?* » animé par Messieurs CARRIERE et CHREBOR, Allianz Expertise et Conseil et Monsieur PANIER, expert-comptable, partenaires de l'UNPI 83, au sein des locaux d'ALLIANZ à Six-Fours-les-Plages, Parc d'Activités de la Millonne - Arboretum 2 - Square Bt E- 59 rue de Saint Mandrier.

Sur Aix-en-Provence : Le Mardi 11 Janvier à 10h00 : « *L'IFI* » animé par Madame Valérie-Anne GRIMAUULT, ALLIANZ expertises & Conseil.

Le Mardi 25 Janvier à 10h00 : « *Que faire en cas d'impayés locatifs ?* » animé par M^e Nathalie MARCHESSEAU, Avocat au barreau d'Aix-en-Provence.

Le Mardi 15 Février à 10h00 : « *Succession, donation, anticipation successorale* » animé par M^e Nadia DEFALQUE, Notaire à Aix-en-Provence.

3/ NOS FORMATIONS

Nous proposons, le **jeudi 27 Janvier**, une journée de formation pour nos adhérents sur le thème : « *Les déclarations de revenu en ligne et toutes les fonctionnalités des sites « impots.gouv » et « France connect* » », animée par un ancien inspecteur du service des Finances et un informaticien spécialisé dans ce domaine.

Cette formation se déroule dans nos locaux de Marseille, 7 Rue Lafon, de 9h à 12h et de 13h à 16h.

Tarif des cotisations 2022

● PROPRIÉTAIRE OU COPROPRIÉTAIRE INDIVIDUEL

Droit d'entrée : 50 €
(à régler à l'inscription, en plus de la cotisation).

Cotisation : 141 €

● COPROPRIÉTÉ

Droit d'entrée : 50 €
(à régler à l'inscription, en plus de la cotisation).

Cotisation : 180 €
+ 6 € par lot (appart. ou commerce)

● SCI - HOIRIE - INDIVISION (PERSONNE MORALE)

Droit d'entrée : 50 €
(à régler à l'inscription, en plus de la cotisation).

Cotisation : 192 €

● GÉRANT D'IMMEUBLES (PERSONNE MORALE)

Droit d'entrée : 50 €
(à régler à l'inscription, en plus de la cotisation).

Cotisation : 350 €

Nous vous rappelons que cette cotisation est déductible de vos revenus fonciers si vous êtes au régime du réel.

Le programme sera le suivant :

Le matin :

- Présentation à l'aide d'un film du site « impots.gouv.fr » et de toutes ses fonctionnalités (paiement en ligne, correction des déclarations de revenus, prélèvement à la source etc...),
- Présentation des rubriques et de tous les formulaires fiscaux,
- Présentation du service « France Connect » pour pouvoir se connecter à tous les services publics avec un seul et même identifiant.
- Questions réponses sur toutes les fonctions et les services de la déclaration en ligne.

L'après-midi :

- Mise en pratique sur ordinateur individuel pour ceux qui n'en ont pas. Ceux qui ont leur portable ou leur ordinateur viendront avec.
- Comment vous connecter à votre espace particulier « impots.gouv.fr » et France Connect.
- Développement de toutes les démarches et de toutes les déclarations qui peuvent être effectuées en ligne.

Le coût de cette journée de formation est de 100€ par personne déductible des impôts pour ceux qui sont au régime du réel et qui remplissent la 2044 ou qui sont au réel pour les locations meublées. Le nombre de personne est limité à 10. Un livret de formation vous sera remis en fin de journée.

Nous organiserons une autre formation de ce type le 10 Février prochain sur Marseille et en envisagerons sur Aix-en-Provence et Toulon si vous êtes en nombre suffisant.

RENDEZ-VOUS AVEC NOS CONSULTANTS

Dans nos bureaux de Marseille : nos consultants reçoivent les après-midis sur rendez-vous. Vous pouvez prendre ledit rendez-vous en téléphonant au 04 91 00 31 61 du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h15 à 17h00.

Dans nos bureaux d'Aix-en-Provence : il n'est pas nécessaire de prendre rendez-vous. Nous vous recevons les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 9h à 12h et le mardi après-midi de 14h à 17h.

Dans nos bureaux de Toulon : il n'est pas nécessaire de prendre rendez-vous. Nous vous recevons tous les mardis de 14h30 à 17h30, les jeudis et vendredis de 10h00 à 12h00.

La Ciotat : Nous avons obtenu un créneau horaire dans la maison des associations de la Place Evarist Gras le 3^{ème} mardi de chaque mois de 14h à 16h. La prochaine réunion est donc prévue le mardi 18 janvier à 14h00.

Compte tenu du contexte sanitaire, nous vous conseillons, tout de même, de nous contacter la veille afin d'avoir confirmation de la tenue de la permanence par Madame Véronique RIPERT.

Vous pourrez lui poser toutes les questions et exposer vos problématiques immobilières. Nous mettrons également à votre disposition les imprimés dont vous pouvez avoir besoin.

Nous ne manquerons pas de vous tenir informés des prochaines manifestations que nous organiserons à la Ciotat.

RAPPEL DES HORAIRES DES CONSULATIONS TÉLÉPHONIQUES

Pour obtenir une consultation téléphonique, vous pouvez appeler le 08 92 70 13 07 tous les matins du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00.

TARIFS DES IMPRIMÉS

Afin de disposer de plus d'espace dédié aux informations sur nos activités locales dans le journal, nous avons choisi de ne plus intégrer chaque mois les tarifs de nos imprimés.

Nous les rappellerons une fois par trimestre sur les journaux de janvier, avril, juillet et octobre. Bien entendu, nous ferons chaque mois un rappel, des journaux sur lesquels figurent les tarifs, afin que vous puissiez les retrouver sans difficulté.

✓ Le Carrez
✓ Amiante
✓ Termites
✓ Plomb
✓ Électricité

BCI
Diagnostics & Expertises

✓ Performance énergétique
✓ Gaz
✓ Certificat de conformité
✓ Calcul de millénaires

Cyril FARCI
T. 04 91 05 26 31 - P. 06 28 23 04 67
cyril.farci@bcisud.com



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

www.unpi.org

les demandes d'autorisation d'urbanisme par voie électronique, selon les modalités qu'elle choisit de mettre en œuvre (adresse courriel dédiée, formulaire de contact, téléservice spécifique...), conformément à l'article L.112-8 du code des relations entre le public et l'administration et au dispositif de saisine par voie électronique (SVE) ;

- pour les communes de plus de 3500 habitants, outre la saisine par voie électronique, l'obligation de disposer d'une « téléprocédure spécifique leur permettant de recevoir et d'instruire sous forme dématérialisée les demandes d'autorisation d'urbanisme », conformément à l'article L.423-3 du code de l'urbanisme, issu de la loi ELAN dans son article 62.

N.C.

Dématérialisation des autorisations d'urbanisme

A partir du 1^{er} janvier 2022, un usager pourra déposer sa demande de permis de construire en ligne, à tout moment et où qu'il soit, dans une démarche simplifiée et sans frais. Toutes les communes devront être en mesure de recevoir sous forme électronique les demandes d'autorisation d'urbanisme. Celles de plus de 3500 habitants devront également assurer leur instruction sous forme dématérialisée. Pour accompagner cette transformation d'ampleur, l'Etat déploie un vaste programme de dématérialisation de l'application du droit des sols, dit Démat.ADS ou « Permis de construire en ligne ». Deux obligations réglementaires encadrent le projet de dématérialisation des permis de construire, autour d'une même échéance, le 1^{er} janvier 2022 :

- pour toutes les communes, sans exception, l'obligation d'être en capacité de recevoir

3,2 milliards

d'euros pour l'Anah en 2022 pour rénover 800 000 logements

37,2 millions

de logements en France au 1^{er} janvier 2021

Réédition des DPE erronés

Il faut retenir une information importante pour les propriétaires : la gratuité. Cependant, attention au délai, il faut faire sa demande avant le 28 février 2022 !

Emmanuelle Wargon, ministre déléguée chargée du Logement, a précisé les mesures prises pour réparer les erreurs des logiciels utilisés par les diagnostiqueurs depuis le 1^{er} juillet 2021, à la suite de l'entrée en vigueur de la réforme du DPE à cette même date.

Les diagnostiqueurs craignaient des difficultés en raison de la parution tardive, en mars 2021, des textes réglementaires. Les remontées de terrain ont confirmé ces craintes. De nombreux logements construits avant 1975 se

sont retrouvés très mal classés. S'en est suivi une recommandation de stopper les DPE sur ces bâtiments sauf urgence en attendant le logiciel corrigé.

Depuis le 1^{er} novembre 2021, les diagnostiqueurs peuvent éditer les DPE selon la nouvelle méthode de calcul intégrant les corrections. Depuis cette date, environ 160 000 DPE ont été réalisés et ne présentent plus d'anomalies.

Lors d'une réunion réunissant les représentants des professionnels de l'immobilier, des propriétaires et des bailleurs sociaux, des diagnostiqueurs, des éditeurs de logiciels et des notaires, la ministre a fait un bilan un mois après l'entrée en vigueur de la méthode corrigée et a précisé que l'analyse des nouveaux DPE édités selon la méthode corrigée fera l'objet d'une communication régulière auprès des différents professionnels afin de s'assurer qu'aucune nouvelle anomalie n'apparaisse.

Les diagnostiqueurs se sont engagés à rééditer, sans frais pour les propriétaires, avant le 28 février 2022 les DPE réalisés, sur des bâtiments construits avant 1975, entre le 1^{er} juillet et le 1^{er} novembre 2021 qui ont été classés D, E, F ou G. Plus de 220 000 DPE sont concernés.

Les diagnostiqueurs qui auront réédités ces DPE classés de D à G seront indemnisés à hauteur de 60 € par DPE, sur la base du nombre de DPE réédités.

Ils pourront demander l'indemnisation une fois la période de réédition passée, soit après le 28 février 2022.

Communiqué de presse, ministère de la Transition écologique, 2 décembre 2021.

C.C.

Accès des parties communes aux policiers, gendarmes et pompiers

La loi n° 2021-1520 du 25 novembre 2021 visant à consolider notre modèle de sécurité civile et valoriser le volontariat des sapeurs-pompiers et les sapeurs-pompiers professionnels, publiée au JO du 26 novembre 2021, fait évoluer les obligations des propriétaires et des syndicats de copropriétaires concernant l'accès des forces de l'ordre et des pompiers aux parties communes en modifiant l'article L. 272-1 du Code de la sécurité intérieure. Ce texte permet désormais l'accès des parties communes aux forces de l'ordre sans autorisation préalable des propriétaires et exploitants d'immeubles d'habitation (parc privé et social). Il

créé à leur charge une obligation d'assurer l'effectivité de cet accès et l'étend en faveur des services d'incendie et de secours. Depuis le 27 novembre 2021, les propriétaires, les exploitants ou leurs représentants doivent s'assurer que les services de police et de gendarmerie nationales ainsi que les services d'incendie et de secours sont en mesure d'accéder aux parties communes de leurs immeubles d'habitation aux fins d'intervention. Seul l'accès des services de la police municipale aux parties communes de l'immeuble reste soumis à une autorisation permanente prise par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité simple (article 24, II, h de la loi du 10 juillet 1965).

N.C.

AUGMENTATION DES TAXES FONCIÈRES EN 2022 : L'UNPI INTERPELLE LE MINISTRE CHARGÉ DES COMPTES PUBLICS

Le 30 novembre 2021, l'UNPI apprendit que le coefficient de revalorisation des valeurs locatives pour 2022 serait le plus élevé depuis... 1989 ! Elle a immédiatement écrit au ministre chargé des comptes publics pour réclamer la suspension de cette augmentation. Nous reproduisons ci-après un extrait de notre lettre.

Monsieur le ministre,

...Comme vous le savez, depuis 2018, les valeurs locatives ne sont plus réévaluées chaque année en fonction d'un coefficient fixé par le législateur mais en fonction du glissement annuel de l'indice des prix à la consommation harmonisé du mois de novembre (article 1518 bis du Code général des impôts).

Or, le 30 novembre dernier, l'Insee a établi que le glissement annuel de l'IPCH de novembre 2021 s'élevait à 3,4 %.

Une revalorisation de 3,4 % des valeurs locatives en 2022 serait insupportable pour les propriétaires, qui ont déjà subi une augmentation moyenne de 27,9 % de leur impôt foncier entre 2010 et 2020, sans compter les augmentations de taux qui ne manqueront pas d'être votées. Cette très forte revalorisation concernera aussi les redevables de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires ou de la cotisation foncière des entreprises.

Ce serait évidemment, et de loin, le plus fort coefficient de majoration des valeurs locatives depuis 1989 (voir historique ci-après).

Les propriétaires, qui ont fait face à des pertes de loyer liées à la crise sanitaire et à qui l'on demande de multiples efforts, ne comprendraient pas un tel acharnement.

Il est donc urgent de neutraliser l'application de l'article 1518 bis pour l'année 2022 via un amendement à insérer dans la loi de finances pour 2022.



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Communiqué de presse
16/12/2021

Christophe DEMERSON, réélu à la présidence de l'UNPI

Christophe DEMERSON, Président de la Chambre des propriétaires UNPI-Auvergne, a été réélu pour 3 ans à la présidence de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers.

Christophe DEMERSON poursuit donc son engagement auprès des propriétaires privés Français.

Sa nouvelle équipe de travail sera constituée dans les semaines qui viennent pour porter la parole des 100 chambres de propriétaires. Cette équipe sera toujours

au service de la défense de la propriété privée. A la veille d'un enjeu démocratique important, la fiscalité et la réglementation sont au cœur des préoccupations des Français. Plusieurs dossiers sont donc déjà sur le bureau du Président dans la perspective présidentielle : le DPE et les obligations de rénovation dans le parc locatif privé avec un calendrier toujours irréaliste, le permis de louer, l'encadrement des loyers, sont malheureusement toujours des sujets d'actualité.

Une autre solution consisterait à réformer l'article 1518 bis du CGI. Au-delà du très fort taux de majoration qui serait applicable en 2022, la référence à l'IPCH du mois de novembre est en effet critiquable à plusieurs égards :

- pourquoi l'article 1518 bis renvoie-t-il à l'IPCH et non à l'IPC ? Si l'Insee calcule aujourd'hui l'IPCH, c'est sous l'injonction des institutions européennes, qui ont imposé une méthode de calcul harmonisée entre les membres de l'Union européenne afin d'apprécier le respect du critère de convergence prévu par le traité de Maastricht. Pour établir le niveau de l'inflation en France, l'Insee continue d'établir des données à partir de l'IPC. Or, le glissement annuel de l'IPC du mois de novembre est le plus souvent inférieur au glissement annuel de l'IPCH (voir comparatif ci-après).
- pourquoi l'article 1518 bis du CGI renvoie-t-il à l'indice IPCH du mois de novembre,

et non à une moyenne sur l'année entière ? Pour chiffrer l'inflation, l'Insee établit quant à elle une moyenne des indices IPC mensuels. Or, les taux d'inflation annuels publiés par l'Insee sont très généralement inférieurs aux glissements annuels de l'IPCH de novembre (voir comparatif ci-après).

Plus largement, la référence même à des indices relatifs à l'évolution des prix encourt la critique. A ce jour, le premier alinéa de l'article 1518 bis du CGI continue d'énoncer que les « coefficients forfaitaires [sont] fixés par la loi de finances en tenant compte des variations des loyers ». Ce n'est que pure logique, s'agissant de majorer des « valeurs locatives ». C'est donc davantage sur des indices traduisant l'évolution des loyers (indices Clameur, indice IRL) que les valeurs locatives doivent être indexées.

L'article 1518 bis du CGI doit ainsi être réformé à terme...

HISTORIQUE DES COEFFICIENTS DE MAJORATION DES VALEURS LOCATIVES DES LOCAUX AUTRES QU'INDUSTRIELS

Année	Majoration applicable
1989	+ 4,0 %
1990	+ 1,0 %
1991	+ 3,0 %
1992	+ 1,0 %
1993	+ 3,0 %
1994	+ 3,0 %
1995	+ 2,0 %
1996	+ 1,0 %
1997	+ 1,0 %
1998	+ 1,1 %
1999	+ 1,0 %
2000	+ 1,0 %
2001	+ 1,0 %
2002	+ 1,0 %
2003	+ 1,5 %
2004	+ 1,5 %
2005	+ 1,8 %
2006	+ 1,8 %
2007	+ 1,8 %
2008	+ 1,6 %
2009	+ 2,5 %
2010	+ 1,2 %
2011	+ 2,0 %
2012	+ 1,8 %
2013	+ 1,8 %
2014	+ 0,9 %
2015	+ 0,9 %
2016	+ 1,0 %
2017	+ 0,4 %
2018*	+ 1,2 %
2019	+ 2,2 %
2020	+ 1,2 %
2021	+ 0,2 %
2022	+ 3,4 %**

* A compter de 2018, la majoration est fixée en fonction du glissement annuel de l'IPCH du mois de novembre

**Donnée provisoire (publiée par l'Insee le 30 novembre 2021)

COMPARATIF EVOLUTIONS IPC* / IPCH**

	Glissement annuel IPC	Glissement annuel IPCH
Novembre 2021	+ 2,8 % (donnée provisoire)	+ 3,4 % (donnée provisoire)
Novembre 2020	+ 0,2 %	+ 0,2 %
Novembre 2019	+ 1,0 %	+ 1,2 %
Novembre 2018	+ 1,9 %	+ 2,2 %
Novembre 2017	+ 1,2 %	+ 1,2 %
Novembre 2016	+ 0,5 %	+ 0,7 %
Novembre 2015	+ 0 %	+ 0,1 %

* Indice des prix à la consommation

**Indice des prix à la consommation harmonisé

COMPARATIF TAUX D'INFLATION ANNUEL / GLISSEMENT ANNUEL DE L'IPCH DE NOVEMBRE

	Taux d'inflation calculé par l'Insee pour l'année entière		Glissement annuel IPCH
2020	0,5	Novembre 2020	+ 0,2 %
2019	1,1	Novembre 2019	+ 1,2 %
2018	1,8	Novembre 2018	+ 2,2 %
2017	1,0	Novembre 2017	+ 1,2 %
2016	0,2	Novembre 2016	+ 0,7 %
2015	0,0	Novembre 2015	+ 0,1 %



ACHETER EN COPROPRIÉTÉ

Avec des chiffres annoncés à un record de 1 200 000 ventes de logements anciens en 2021 et la promotion immobilière qui maintient son effort malgré les difficultés liées à la crise sanitaire, l'achat d'un bien immobilier demeure en bonne place des projets des Français.

Acheter un appartement en copropriété est-il un vrai choix ou un choix guidé par des questions de conjoncture immobilière, la volonté d'habiter ou de louer, le secteur géographique et la capacité financière ?

Primo accession, investissement locatif, l'achat d'un appartement en copropriété devient la norme dans les grandes agglomérations en raison du coût du mètre carré immobilier.

Pour répondre à la question du neuf ou de l'ancien les mêmes interrogations reviennent.

Lors d'un achat immobilier, il ne faut jamais se priver du devoir de conseil du professionnel intermédiaire de la vente le cas échéant et du notaire pour franchir sereinement toutes les étapes.

Céline Capayrou, juriste UNPI 31-09

L'emprunt bancaire

Actualité des crédits immobiliers

Les taux d'emprunt ont enregistré une hausse en novembre dernier. Toutefois, les taux restent attractifs pour les candidats à l'acquisition d'un bien immobilier. Il ne faut pour autant pas mettre de côté la décision du 29 septembre 2021 relative aux conditions d'octroi de crédits immobiliers du Haut Conseil de stabilité financière dépendant du ministère de l'Économie. En quelques articles, cette décision recadre l'octroi de prêts immobiliers car « *l'endettement des ménages est passé de 53,4 % du revenu disponible brut à 100,9% entre le 1^{er} trimestre 2001 et le 1^{er} trimestre 2021 et le crédit à l'habitat contribue significativement à cette dynamique* » selon les précisions d'introduction de la décision.

Dans les quelques articles qu'elle comporte, on note principalement :

- en article 1^{er}, les critères cumulatifs à appliquer par principe : « *le taux d'effort des emprunteurs de crédit immobilier n'excède pas 35 % ; la maturité du crédit n'excède pas 25 ans* » ;
- en article 3, les exclusions qui concernent les crédits relais, les crédits renégociés, les crédits pour remboursement anticipé d'un crédit souscrit auprès d'un autre établissement bancaire, les crédits résultant d'un regroupement de crédits ;
- en article 6, l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2022 pour tous les crédits dont le premier décaissement est effectué à partir de cette date.

Pour de nombreux candidats au crédit immobilier, ces conditions étaient déjà une réalité, les établissements bancaires

appliquant ces critères stricts à de nombreux dossiers. On note la volonté de freiner les dérogations pour des personnes ayant un reste à vivre important tout en favorisant raisonnablement l'accès à la propriété de la résidence principale, notamment pour les primo-accédants. Les prêts accordés sur 30 ans devraient se faire encore plus rares.

Les composantes de l'emprunt

Le prêt

Avoir un apport n'est pas une condition légale à l'obtention d'un prêt immobilier mais il peut être une condition à l'acceptation du dossier par la banque. L'apport démontre la capacité d'épargne, c'est aussi un argument pour une meilleure négociation du taux du prêt.

À ce stade, le travail du courtier s'avère utile aussi bien pour un primo-accédant qui doit séduire les banques que pour

multiplier critères est qu'ils s'adressent à l'acquisition de la résidence principale.

À noter, dans l'ancien, le prêt à taux zéro contribue au financement de manière très restrictive. Il faut réaliser d'importants travaux de rénovation représentant 25 % du coût total de l'opération et permettant d'atteindre un niveau de performance énergétique et très important, il peut être limité à certaines zones géographiques.

Ces conditions de PTZ étant déterminées par la loi de finances annuelle, il faut toujours vérifier les conditions pour l'année concernée.

Des subventions locales (municipales, régionales) et par Action Logement qui sont des opérations ponctuelles (20 000 Primes Accession de 10 000€ à l'automne 2021), existent également pour des profils ciblés d'acquéreurs, toujours en résidence principale.

“ Avoir un apport n'est pas une condition légale à l'obtention d'un prêt immobilier mais... ”

un propriétaire en lien avec une banque depuis longtemps. Les frais de courtage seront dus par l'acquéreur s'il obtient son prêt grâce au courtier.

Ce crédit peut être composé, selon les établissements bancaires et le projet et le profil de l'acquéreur, de plusieurs prêts à des taux différents : emprunt immobilier classique, prêt à taux zéro (PTZ) dans le neuf, prêt Action Logement pour certains salariés, prêt des collectivités locales, prêts primo-accédants des banques... Le point commun de ces prêts spécifiques à

L'assurance emprunteur

Elle est incluse dans le prêt mais elle a un taux propre. Il est possible de contracter avec un organisme indépendant que la banque ne peut refuser à condition d'apporter des garanties identiques au contrat proposé par celle-ci. En cas de dossier financier un peu juste, il est peut-être préférable d'éviter cette mise en concurrence de la banque. Il sera possible de changer d'assurance emprunteur aux échéances annuelles du contrat!

1- Loi n° 2010-737 du 1^{er} juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation dite « loi Lagarde » et Loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation dite « loi Hamon »

Le titulaire d'un contrat d'assurance vie, avec une épargne substantielle, peut l'utiliser pour garantir le prêt auprès de la banque et ainsi s'éviter le coût de l'assurance emprunteur.

La garantie

Un emprunt immobilier doit être garanti afin que la banque récupère les sommes prêtées si l'emprunteur est dans l'incapacité de rembourser et que l'assurance emprunteur ne couvre pas. La garantie peut prendre plusieurs formes et son coût est à la charge de l'emprunteur.

L'hypothèque : la banque saisit le logement en cas de non-remboursement du prêt. L'hypothèque est soumise à un acte notarié et un enregistrement, cela influe sur son coût.

La caution : un organisme s'engage à payer la banque à la place de l'emprunteur et se retournera ensuite vers celui-ci. Le coût est moins élevé que l'hypothèque mais l'organisme doit valider le dossier emprunteur au préalable. S'il le refuse, la banque n'accordera pas le prêt. Toutes les banques ne proposent pas cette caution.

Acheter dans le neuf : la VEFA

« La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. »².

2- Article L261-3 du Code de la construction et de l'habitation (qui reprend l'article 1601-3 du Code civil).

3- Article 261-II du CCH

Les acquéreurs en VEFA achètent donc un appartement sur plan qui sera livré à une échéance souvent supérieure à un an et financent la construction au fur et à mesure sans en être le maître de l'ouvrage.

La VEFA est un parcours en paliers et relativement à l'écart de la construction. C'est pourquoi il ne faut pas relâcher sa vigilance de la réservation à la livraison.

Les points clés de la VEFA

Le promoteur

Avec le projet d'acheter un appartement neuf, la première démarche est la découverte des programmes des promoteurs sur le secteur géographique souhaité. Au-delà de la sélection du projet le plus séduisant, il faut impérativement vérifier la fiabilité du promoteur. Des données, telles que le Kbis, sont disponibles sur www.infogreffe.fr ou www.societe.com pour connaître la forme de la société, la publication des bilans, l'éventuelle procédure de règlement judiciaire en cours (redressement, liquidation)...

Rechercher des actualités sur son activité, se rendre sur le site d'implantation du projet et visiter de loin les constructions en cours ou terminées permet de se faire une première impression. Sans en avoir la certitude, cela peut permettre d'éviter des déconvenues qui font la une des journaux.

Le contrat de réservation

Il s'agit de la vraie première étape de l'acquisition du bien en l'état futur d'achèvement. Il fixe les conditions de la vente dont le prix du bien, le descriptif de l'immeuble et du bien qui sont des mentions obligatoires ... Il est possible de demander des compléments

écrits si la fiche descriptive est trop succincte. Des mentions supplémentaires sont aussi à envisager sur des travaux dont l'acquéreur souhaite se réserver l'exécution et les choix de personnalisation possibles. Dans le langage VEFA, il s'agit des travaux modificatifs acquéreurs. Au-delà du fait que ces travaux soient conformes au Code de la construction et de l'habitation et techniquement réalisables, ils ne doivent pas retarder la livraison du bien. Ils ne peuvent concerner que l'intérieur du logement comme déplacer ou supprimer une cloison, ajouter des prises électriques spécifiques, modifier des finitions de type peinture et revêtement de sol, déplacer des équipements ... Classiquement, les promoteurs proposent, dès la phase de réservation du logement, les options possibles et leurs tarifs. Avant la signature du contrat de réservation, il faut vérifier le plan de masse de la construction qui comprend tous les bâtiments et leur environnement.

Le versement d'un dépôt de garantie est prévu au contrat de réservation ; 5% du prix si livraison dans l'année, 2% si livraison entre 1 an et 2 ans, non obligatoire au-delà.

Le contrat de vente

Il reprend la description du bien, les conditions de prix et notamment de paiement, la date d'achèvement et de livraison, les garanties financières d'achèvement des travaux, l'attestation dommages-ouvrage et les autorisations administratives obtenues, au-delà des clauses classiques d'un contrat de vente³. Il est bien évidemment conclu par acte authentique.

Particularités fiscales d'un achat dans le neuf

Les frais de notaire sont à environ 2 à 3% du prix du bien et il est possible que dans le cadre de campagnes promotionnelles, le promoteur les offre. Il ne s'agit pas d'un réel avantage car un achat dans le neuf est soumis à TVA.

La taxe foncière bénéficie d'une exonération pour une construction neuve qui s'étale sur deux ans à compter du 1^{er} janvier suivant la fin de la construction. Une déclaration⁴ doit être déposée dans les 90 jours de l'achèvement de la construction.

Une construction est considérée comme achevée dès qu'elle peut être affectée à l'usage prévu, même s'il reste encore des travaux accessoires à réaliser, peintures et revêtements de sols par exemple. Spécificité liée à la VEFA, l'acte notarié d'acquisition du bien étant signé avant son achèvement, il faudra vérifier que le promoteur a bien déposé la déclaration au centre des impôts fonciers.

- 35 % à l'achèvement des fondations,
- 70 % à la mise hors d'eau,
- 95 % à l'achèvement de l'immeuble,
- le solde de 5% à la livraison qu'il est possible de consigner chez le notaire en cas de réserves lors de la livraison. Il ne faut le faire que si ces réserves sont telles que le bien ne peut pas être considéré comme achevé et donc habitable.

Les visites de chantier

La visite prévue par le contrat est celle de livraison. Contrairement à la législation relative au contrat de construction de maison individuelle, les visites cloison et de pré-livraison ne sont pas obligatoires.

Cela s'explique légalement par le fait que le promoteur reste maître de l'ouvrage pendant toute la construction et par la nature de la construction qui n'est pas une maison mais un immeuble collectif. Organiser ces visites serait compliqué pour des raisons de sécurité et de prise de retard. Une visite de pré-livraison peut être organisée par le promoteur mais cela reste rare.

La livraison

Elle marque la remise des clés à l'acquéreur, elle est postérieure à la réception qui a eu lieu entre le constructeur et le promoteur, dont il faut se faire remettre le procès-verbal pour la livraison. Il est de nouveau dressé un procès-verbal sur lequel il est possible de signaler des problèmes. Il est judicieux de se faire assister d'un professionnel du bâtiment pour lister ces anomalies.

Les garanties légales

En matière de VEFA, la garantie des vices apparents⁸ débute à la livraison du bien et permet aux acquéreurs de signaler en recommandé au promoteur vendeur toutes les mauvaises finitions, malfaçons, non-conformités au contrat dans le mois suivant la livraison si cela n'a pas été fait sur le procès-verbal de livraison. Le délai pour poursuivre le promoteur qui ne s'exécute pas en réparation est d'un an après le terme de ce premier mois. Il s'agit de la version VEFA de la garantie de parfait achèvement.

La réception de l'immeuble entre le constructeur et le promoteur marque le point de départ des garanties constructeur dont le promoteur va bénéficier. Il transfère ces garanties aux acquéreurs au moment de la livraison⁹ car elles sont attachées au bien :

- la garantie biennale de bon fonctionnement pour les deux années suivant la livraison portant sur le bon fonctionnement des équipements dissociables de la construction¹⁰;
- la garantie décennale pour les vices sur le bâti le rendant impropre à sa destination, compromettant la solidité de l'ouvrage, les éléments constitutifs ou d'équipement nécessaires à sa destination¹¹. Elle entre en jeu au terme de la garantie des vices apparents. La garantie dommages-ouvrage¹² est souscrite par le constructeur avant l'ouverture du chantier. Elle garantit le financement des réparations

La garantie financière d'achèvement

Il s'agit d'une garantie bancaire en cas de défaillance du promoteur qui couvre la période de construction pour faire l'avance des sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

La garantie⁵ doit être incluse dans le contrat.

Les conditions de prix

Le paiement est échelonné car « les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux »⁶ en fonction de l'avancement des travaux avec au maximum⁷ :

4- Modèle HI (Formulaire 6650 pour une maison) ou H2 (Formulaire 6652 pour un appartement)

5- Article L261-10-1 du CCH

6- Idem note 2

7- Article R. 261-14 du CCH

8- Article L261-5 du CCH, (qui reprend l'article 1642-1 du Code civil)

9- Article L261-6 du CCH, (qui reprend l'article 1646-1 du Code civil)

10- Article 1792-3 du Code civil

11- Articles 1792 et suivants du Code civil

12- Article L242-1 du Code des assurances

“ La livraison marque la remise des clés à l'acquéreur ”

des désordres de nature décennale après expertise. Elle permet d'exécuter les travaux de réparation sans attendre la recherche de la responsabilité du constructeur.

Les retards de livraison

La date de livraison doit figurer dans le contrat ou plus exactement une période de livraison, ce qui protège le promoteur. Ce contrat comprend également une clause suspensive de livraison pour des phénomènes indépendants de sa volonté (intempéries, défaillance d'une entreprise mise en liquidation judiciaire...). Le promoteur doit les justifier. Tout retard non justifié et non prévu dans le contrat sera sanctionné par une pénalité de retard si elle est inscrite au contrat VEFA, ce qui n'est pas une obligation légale.

A défaut d'indemnisation prévue au contrat, le recours sera judiciaire en cas de retard non justifié et important, sous réserve de l'appréciation souveraine des juges.

La question plus actuelle des difficultés d'approvisionnement de matériaux ou de manque de main d'œuvre en raison de la crise sanitaire n'a pas encore été tranchée par les tribunaux, elle est donc en suspens pour justifier un retard de chantier.

Le dossier de diagnostics techniques

Ce dossier, le DDT, est plus léger dans le neuf que dans l'ancien. Il doit contenir un diagnostic de performance énergétique (DPE), un état des risques et pollutions dans les zones géographiques où il existe un plan de prévention des risques naturels, technologiques, sismiques, pollution et radon et pour finir un plan d'exposition au bruit à proximité des aéroports et certains aérodromes.

“ Lorsque les appartements ont été livrés, la copropriété est créée ”



Le promoteur est tenu de les fournir au plus tard à la date de livraison de l'ouvrage.

La création de la copropriété

Lorsque les appartements ont été livrés, la copropriété est créée et plus exactement « Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot. » selon l'article 1-1alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965. En amont, pendant la phase d'élaboration du programme, le promoteur va préparer l'état descriptif de division ainsi que le règlement de copropriété qu'il transmet ensuite aux acquéreurs en annexe du contrat de vente.

Le règlement de copropriété va désigner un premier syndic, appelé syndic provisoire, choisi par le promoteur et souvent une de ses filiales ou partenaire. En raison de cette particularité d'un syndic intégré juridiquement à la société du promoteur, son mandat ne peut excéder une durée de 12 mois à compter de la livraison du premier lot pendant la période de garantie décennale lorsque ce syndic a,

« directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble » (article 28 du décret du 17 mars 1967).

Ce syndicat le représentant légal du syndicat des copropriétaires face au promoteur et doit donc représenter les copropriétaires pour la levée des réserves sur les parties communes par exemple, pour engager la garantie décennale... Cela n'est pas sans difficulté pour certains copropriétaires de se faire entendre lorsque ce syndicat est une filiale du promoteur. La tendance à laisser traîner ce type de dossier est le reproche souvent fait par les acquéreurs.

Le syndic provisoire a l'obligation de convoquer une assemblée générale avant la fin de son mandat car « Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après

mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires. »¹³.

Cette assemblée va permettre aux copropriétaires de choisir un autre syndic et est nécessaire au vote d'un budget prévisionnel pour réaliser des appels de fonds, le cas échéant de contrats d'entretien choisis par les copropriétaires après une année où tout leur a été imposé en raison de la création de la copropriété.

Les dépenses de la copropriété de la première année sont réglées soit par des provisions prévues dans le contrat de vente des acquéreurs, soit après une assemblée générale ayant lieu immédiatement après livraison des lots pour voter un budget et les contrats fournisseurs nécessaires.

Acheter dans l'ancien

Achat plus rapide que dans le neuf, aides à la rénovation énergétique, biens atypiques, biens moins onéreux avec travaux... sont des arguments qui incitent à se tourner vers l'ancien. Néanmoins l'entrée dans une copropriété existante est tout aussi méticuleuse avec une masse d'informations à vérifier.

Des visites pointues

Acheter en copropriété et acheter dans l'ancien sont deux facteurs qui orientent la visite de chaque bien, au-delà de sa correspondance avec les critères recherchés.

Les préoccupations doivent être centrées sur l'état des parties communes de l'immeuble, des équipements collectifs et les finances de la copropriété car si des travaux sont nécessaires à court ou moyen terme, il faudra



© Bruno Bleu

contribuer et les dettes ne sont jamais bon signe.

La façade, la toiture, l'ascenseur, la cage d'escalier, le parking, le chauffage collectif... sont des points sur lesquels il ne faut pas rester sans réponse par le vendeur ou son intermédiaire à l'appui des justificatifs de travaux réalisés et des documents de la copropriété. Il faut demander rapidement ces documents en vue d'une offre, au minimum les procès-verbaux des trois dernières années qui constituent une source d'information sur les projets de la copropriété.

Pour compléter les informations recueillies lors des visites, des documents doivent être transmis à l'acquéreur dès lors qu'il s'engage.

Les informations transmises à l'acquéreur

Les diagnostics techniques doivent être transmis dans toute vente. En copropriété, ils ne concernent que le bien vendu, les parties privatives. D'autres

documents sont spécifiques à la copropriété, toujours dans le cadre de l'information des acquéreurs. Le vendeur d'un lot de copropriété doit transmettre ces documents à la signature de l'avant-contrat de vente qu'il s'agisse d'une promesse ou d'un compromis. À défaut de ce contrat préliminaire, ce qui est extrêmement rare, ces documents sont fournis à l'acheteur avec le projet d'acte authentique de vente.

Le notaire ou l'intermédiaire chargé de la rédaction de l'avant-contrat de vente doit s'assurer de la remise de ces documents à l'acquéreur. Cette remise peut être effectuée en version dématérialisée sous réserve de l'accord exprès de l'acquéreur.

Les diagnostics techniques

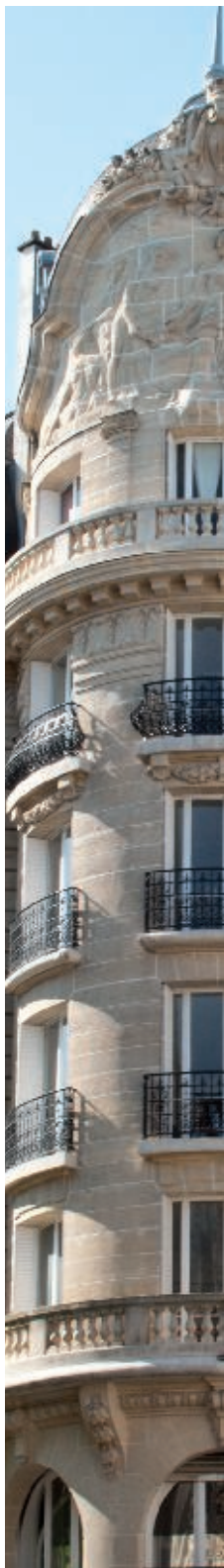
L'article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation liste les diagnostics qui composent le dossier de diagnostic technique (DDT) :

- le diagnostic de performance énergétique (DPE) ;

¹³- Article 17 de la loi du 10 juillet 1965

- le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1949 ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 ;
- l'état de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation a plus de 15 ans ;
- l'état de l'installation intérieure du gaz si l'installation a plus de 15 ans ;
- l'état relatif à la présence de termites si le bien est situé dans une zone à risques ;
- l'état des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...) si le logement est situé dans une zone à risques ;
- l'état des nuisances sonores aériennes pour les biens situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit ;
- le diagnostic méré lorsque le logement est situé dans une zone ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de présence d'un risque de méré ;
- le métrage Loi Carrez, particularité de la copropriété, prévu par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965. Il s'agit de la surface de la partie privative déduction faite de certaines surfaces¹⁴ ;
- le contrôle des installations d'assainissement non collectif pour les immeubles d'habitation non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées.

Ces diagnostics techniques permettent de déterminer les travaux indispensables pour assurer la sécurité et la salubrité du logement et par conséquent d'affiner l'enveloppe financière nécessaire pour l'acquisition du bien. Ils peuvent être le moteur ou le frein d'une vente.



© pixarno

14- Articles 4-1 et 4-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

15- Article L721-2 du CCH

16- Article 5 du décret du 17 mars 1967

Les documents de la copropriété

Ce dossier comprend de nombreux documents répertoriés en deux catégories¹⁵.

- Informations sur l'organisation de la copropriété ;
- fiche synthétique de la copropriété (données financières et techniques) ;
- règlement de copropriété avec état descriptif de division et les actes modificatifs publiés ;
- procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années ;
- carnet d'entretien de l'immeuble avec en annexe les diagnostics portant sur les parties communes (amiante, plomb, assainissement) ;
- conclusions du diagnostic technique global (DTG) s'il existe ;

Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété devrait s'y ajouter, le texte la précisant étant toujours en attente.

Ces documents ne sont pas exigés lorsque l'acheteur est déjà propriétaire d'un lot dans la même copropriété.

- Informations financières

Il s'agit de l'état daté¹⁶. Il est réalisé par le syndic à titre provisoire pour la signature de l'avant contrat et mis à jour pour l'acte définitif, sans que son antériorité par rapport à la date de l'acte soit supérieure à un mois. Ces informations concernant l'état financier de la copropriété doivent être transmises à l'acquéreur impérativement avant l'acte de vente.

Le notaire chargé de rédiger l'acte adresse cette demande au syndic à moins que le vendeur ait anticipé. Il est facturé au vendeur par le syndic.

Pour l'essentiel, ce bilan comptable du lot vendu vis-à-vis de la copropriété précise :

- les sommes pouvant rester dues au syndicat par le copropriétaire cédant (provisions exigibles du budget prévisionnel, provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel comme des travaux, charges impayées sur les exercices antérieurs, avances exigibles, emprunt) ;
- les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur à l'égard du copropriétaire cédant (avances, provisions pour les périodes postérieures rendues exigibles en raison d'impayés) ;
- les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire (reconstitution des avances, provisions non encore exigibles du budget prévisionnel, provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel).
- le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot vendu et de la dernière cotisation versée par le copropriétaire vendeur lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux.
- l'état global des impayés de charges au sein du syndicat des copropriétaires et de la dette vis-à-vis des fournisseurs.

Toutes ces informations sont données par le syndic « d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes » d'après l'article 5 du décret de mars 1967 qui traite de l'état daté. Il comprend de nombreuses données financières sur la copropriété pas toujours très lisibles pour un non aguerri et donc il ne faut pas hésiter à se faire expliquer les montants reportés par le notaire.

Les frais spécifiques à l'achat dans l'ancien

Le plan financier de l'achat dans l'ancien, que l'on a fait et refait maintes fois, doit contenir une ligne travaux avec un montant en point d'interrogation. D'autres frais peuvent et doivent être anticipés. Comme tout achat dans l'ancien, il faut régler le prorata de taxe foncière de l'année en cours et les frais de copropriété lors de la signature de l'acte.

La taxe foncière

Le prorata de la taxe foncière de l'année en cours se calcule en fonction du nombre de jours restant à courir jusqu'au terme de l'année civile. Lorsque le vendeur n'a pas reçu la taxe de l'année, cas des signatures avant l'automne, on se base sur celle de l'année précédente.

Dans le cadre de leur devoir de conseil, les notaires sont obligés depuis un certain temps de préciser aux acquéreurs qu'ils ne recevront certainement pas la taxe foncière l'année suivant leur acquisition en raison d'un retard important des services fiscaux chargés des mises à jour. Le vendeur recevra certainement la taxe et devra la retourner aux services fiscaux accompagnée d'une attestation de vente établie par le notaire. Pour l'acquéreur, il ne reste plus qu'à provisionner en prévision du jour où l'avis de taxe foncière arrivera.

Les frais de copropriété

Sur la base de l'état daté, le notaire calcule les sommes dues par l'acquéreur en raison de l'achat en copropriété.

S'agissant des provisions exigibles, l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 précise :

« A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel,

en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes. »

L'article 6-3 ajoute : « Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

En pratique, il s'agit du prorata des charges de copropriété du mois, trimestre ou semestre selon la fréquence des appels de fonds en fonction du dernier paiement acquitté par le vendeur. Pour le fonds de travaux, le dernier alinéa du I de l'article 14-2

de la loi de 1965 précise : « Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot. »

L'acquéreur rembourse donc ce montant au vendeur à l'acte.

S'agissant des avances de trésorerie, le montant versé jusqu'à la vente est remboursé au vendeur par le syndic le jour de la vente et cette avance doit être reconstituée par l'acquéreur du lot¹⁷.

Le regard de la copropriété sur les projets de travaux

Nouvel appartement rime souvent avec projet de travaux. Il faut le savoir avant de signer, les travaux privatifs sont encadrés et même limités pour certains d'entre eux en copropriété.

Supprimer des cloisons, installer une climatisation, transformer

Les plans pluriannuels de travaux¹⁸

La loi Climat et résilience¹⁹ acte le projet ELAN de plans pluriannuels de travaux (PPT) dans les copropriétés pour assurer leur rénovation énergétique. Le DPE collectif devient obligatoire pour toutes les copropriétés existantes équipées ou non d'un système de chauffage ou de refroidissement collectif de manière échelonnée à compter du 1^{er} janvier 2024 (copropriétés de plus de 200 lots principaux), 1^{er} janvier 2025 (entre 50 et 200 lots), 1^{er} janvier 2026 (jusqu'à 50 lots).

Ensuite, si le diagnostic révèle un besoin de travaux dans les 10 ans à venir, le PPT devra être adopté et appliqué s'il relève que des travaux sont nécessaires.

Le financement va être rattaché au fonds de travaux, pour lequel la dérogation pour les petites copropriétés de moins de 10 lots va disparaître. De plus, l'affectation des fonds sera recentrée sur les travaux de rénovation énergétique et la cotisation sera soumise à un double seuil, 5% du budget prévisionnel et 2,5 % du montant de travaux adoptés.

Cette législation s'appliquant à compter de 2024, il faut anticiper au mieux cette éventuelle future dépense lors de son achat.

17- Article 45-1 du décret du 17 mars 1967

18- Sur ce sujet, voir le numéro d'octobre 2021 (pages 15 et s.)

19- Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021

une terrasse en véranda, remplacer les équipements au gaz par des équipements électriques, modifier la distribution des pièces, changer le type de revêtements de sol... Tous ces projets qui sont des grands classiques de la rénovation en copropriété doivent être regardés d'abord sous l'œil du droit de la copropriété. La possibilité technique et les règles d'urbanisme viennent ensuite.

La loi de la copropriété étant le règlement, ils devront y être conformes et certains seront impossibles pour des raisons du respect de l'harmonie esthétique de l'immeuble, de sa structure, de sa tranquillité ...

Certains devront obtenir l'autorisation de l'assemblée générale. Cela impose de demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour et d'y annexer le projet de travaux afin que les copropriétaires puissent délibérer de manière éclairée.

Faire réaliser un dossier technique par un professionnel (architecte, maître d'œuvre) à présenter en

assemblée générale pour les travaux nécessitant un vote et plus globalement pour rassurer les copropriétaires est idéal.

Réaliser les travaux sans les autorisations du syndicat des copropriétaires peut se solder par une demande de remise en l'état initial, avec décision judiciaire à l'appui en cas de non-exécution.

Point à anticiper, il faut faire avec les contraintes de la copropriété lors de la réalisation des travaux. Le chantier ne doit pas encombrer les parties communes et il faut limiter le bruit à des jours et horaires corrects. Une gêne modérée et temporaire peut être facilement acceptée si elle est annoncée et

expliquée. Il est possible de demander d'entreposer les matériaux à un endroit précis sans créer de trouble de circulation ou de danger pour les passants.

En cas d'assemblée générale proche de la vente, il est possible de faire la demande, le syndic l'inscrira au nom du vendeur ou de l'acquéreur en fonction de la date de rédaction de la convocation par rapport à celle de l'acte de vente. La demande est à adresser au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai suffisant avant la date prévisionnelle de l'assemblée dont la période peut se vérifier sur les procès-verbaux fournis.

“ Réaliser les travaux sans les autorisations du syndicat des copropriétaires peut se solder par une demande de remise en l'état initial ”



TRANSFORMER UN LOCAL

PROFESSIONNEL OU COMMERCIAL EN LOGEMENT

Le projet de transformer un local professionnel ou commercial en logement est une idée fréquemment avancée pour répondre à la crise du logement dans les secteurs où la demande de logements est forte. Elle part du constat qu'il est préférable de modifier l'aménagement intérieur d'un bâtiment plutôt que le démolir et reconstruire. Le projet peut se heurter à des difficultés techniques mais il est surtout contrecarré par des difficultés administratives et juridiques.

Bertrand Desjuzeur, journaliste

Les obstacles techniques peuvent venir de la conception initiale du bâtiment. Une construction conçue pour abriter des bureaux dispose habituellement d'une largeur de plateau supérieure à celle des logements. Il faut donc revoir complètement la distribution de l'espace pour pouvoir en faire des logements. Cet obstacle se rencontre généralement dans les immeubles construits dans les années soixante ou soixante-dix. La réponse relève des compétences d'un architecte. En revanche, les immeubles antérieurs, notamment haussmanniens, ont le plus souvent été conçus pour être des logements,



avant d'être utilisés comme bureaux. Le retour à l'habitation est donc plus aisé du point de vue technique.

Par ailleurs, les effets de la crise sanitaire qui a débuté en mars 2020 commencent à se manifester plus clairement sur le marché du bureau. Le confinement a contraint les entreprises à mettre en place massivement des outils de télétravail. Il existait précédemment des accords d'entreprise pour le télétravail, mais ils étaient limités. La crise sanitaire a montré qu'il était possible de le pratiquer bien plus largement. Il se dessine des perspectives pour une pratique beaucoup plus large du télétravail, la crise ayant eu un effet d'accélérateur. Le marché du bureau s'en ressent : les entreprises se lancent dans une réorganisation de l'occupation des espaces de bureaux. Elle se traduit par un abandon des bureaux individuels et la mise en place d'espaces partagés. Ce

« flex office » permet de réduire la surface globale nécessaire à l'activité. Le volume global des bureaux sera donc moindre et des immeubles vont se retrouver vides d'occupants, ce qui relance l'intérêt pour la transformation en logements.

La transformation pose une question de copropriété et une question d'autorisation administrative. Le bail doit par ailleurs être respecté.

La copropriété

Si les espaces de locaux professionnels ou commerciaux sont des lots de copropriété, leur transformation impose de vérifier si le nouvel usage, à titre d'habitation, est autorisé par le règlement de copropriété. Le copropriétaire doit en effet respecter la destination de l'immeuble (art. 9 de la loi du 10 juillet 1965) et le règlement de copropriété (art. 8 de la même loi). Il est possible au règlement de n'autoriser que l'exercice de

certaines activités par exemple le bureau. Cela interdit par exemple de créer un restaurant (Civ. 3^{ème}, 9 décembre 1986, RD Imm. 1987, p. 88).

Plusieurs hypothèses peuvent se présenter.

- Si le règlement interdit l'usage de logements au motif qu'il est contraire à la destination de l'immeuble, le changement d'affectation impose l'unanimité (Civ. 3^{ème}, n° 91-11.296, 28 avril 1993, pour le cas inverse interdisant l'usage commercial dans un immeuble d'habitation).
- Si le changement est simplement prohibé par le règlement, la clause doit être respectée. Tout changement supposera alors une décision unanime de l'assemblée. Il peut toutefois être fait appel au tribunal afin qu'il juge que la restriction n'est pas justifiée par la destination de l'immeuble. La décision devra être motivée, le juge devant indiquer en quoi la clause d'affectation est conforme ou non à la destination de l'immeuble (Civ. 3^{ème}, n° 85-18.766, 8 juillet 1987).
- Si le règlement autorise diverses affectations, elles peuvent alors être changées sans autorisation d'assemblée (CA Versailles, 25 avril 2000). Des boutiques en rez-de-chaussée peuvent ainsi être transformées en logement (CA Paris, 15 février 2012).
- Enfin, il se peut que le règlement ne précise pas s'il est possible de transformer l'affectation d'un lot. Le litige sera alors tranché par le juge qui appréciera si la transformation souhaitée est ou non contraire à la destination de l'immeuble.

Exemple : S'agissant d'un immeuble à usage d'habitation à l'exception du lot n°4 à usage professionnel (d'après le règlement de copropriété) : alors qu'une Cour d'appel avait admis

“ Impératif : consulter le règlement de copropriété ”

la transformation en logement du seul lot à usage professionnel dans l'immeuble au motif que l'affectation de surfaces supplémentaires à un des usages admis est en principe licite, la Cour de cassation a censuré au motif que la Cour d'appel s'était déterminée par un motif général et abstrait sans préciser en quoi l'affectation de surfaces supplémentaires à un usage d'habitation était conforme à la destination de l'immeuble (Civ. 3^{ème}, n° 11-23.787, 23 janvier 2013). Dans le cas où c'est une boutique en rez-de-chaussée que le copropriétaire veut transformer en appartement, la Cour de cassation a jugé que cette transformation pouvait porter atteinte à la destination de l'immeuble si l'existence de ces locaux est nécessaire pour desservir la copropriété en commerces (Civ. 3^{ème}, n° 05-12.045, 26 avril 2006). De nombreuses décisions ont admis la transformation en logements de locaux annexes (voir tableau).

Certaines peuvent être plus restrictives, par exemple si la transformation de celliers en studios dans un immeuble de standing élevé provoque une surdensité incompatible avec cette destination (CA Aix-en-Provence, 14 mai 1996).

Lorsque l'immeuble est déjà à usage mixte (commercial et habitation ou professionnel et habitation), il est a priori plus aisé d'opérer la transformation car les opposants ont plus de difficulté à soutenir que l'usage recherché est contraire à la destination de l'immeuble. Par exemple, dans un immeuble à usage mixte d'habitation et commercial, un local commercial peut en principe être affecté ou réaffecté à usage d'habitation (Civ. 3^{ème}, n° 92-13.561, 5 janvier 1994). Toutefois, un arrêt a une vision plus restrictive en se référant à la destination contractuelle du lot pour interdire l'utilisation à usage commercial d'un lot d'habitation (Civ. 3^{ème}, n° 89-16.864, 6 février 1991).

Par ailleurs, si la transformation s'accompagne de travaux sur les parties communes, elle requiert une autorisation à ce titre. L'assemblée peut légitimement refuser l'autorisation de transformation, si elle fait corps avec la demande d'autorisation de ces travaux car les travaux peuvent

Transformer des annexes en logements

Type de transformation autorisées	Décisions
Sous-sol de garages, sous réserve qu'ils puissent être rendus habitables	Civ. 3 ^{ème} , n° 14-26.954, 17 mars 2016
Grenier ou combles	Civ. 3 ^{ème} , n° 99-18.179, 3 mai 2001, n° 82-15.198, 10 déc. 1986
Celliers ou réserves	Civ. 3 ^{ème} , n° 96-20.142, 3 juin 1998
Bureaux (1 ^{er} étage à usage de bureau dans un immeuble d'habitation, transformé en logement)	Civ. 3 ^{ème} , 17 avril 1991, n° 89-19.301
Chambres de services réunies en appartement	Civ. 3 ^{ème} , 6 déc. 1989, n° 88-11.357

avoir un effet sur les droits des autres copropriétaires (CA Paris, 10 novembre 2021).

L'autorisation de la copropriété n'est pas en elle-même suffisante. Le copropriétaire doit se préoccuper d'obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaires (Civ. 3^{ème}, n° 95-10.940, 26 mars 1997) par application de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation. Il peut aussi être nécessaire d'obtenir un permis de construire. Par exemple pour la transformation en studios de sous-sols utilisés comme garages (arrêt précité). Précisons que cette autorisation de la copropriété ne préjuge pas de la nécessité de respecter les règles sanitaires qui interdisent l'utilisation de sous-sols à des fins d'habitation (cf. art. L1331-23 du Code de la santé publique).

Les charges

La répartition des charges de copropriété peut se trouver affectée par le changement d'usage d'une partie privative. Un bureau transformé en logement suscitera par exemple moins d'utilisation de l'ascenseur. L'article 25 e de la loi du 10 juillet 1965 permet à l'assemblée de décider, à la majorité des voix des copropriétaires, une modification de la répartition des charges rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives. La Cour de cassation l'a admis par exemple pour une assemblée ayant majoré les charges d'ascenseur d'un lot d'habitation désormais affecté à un cabinet médical (Civ. 3^{ème}, n° 00-10.476, 20 juin 2001). Mais on peut aussi envisager le cas inverse de l'assemblée admettant de réduire les charges du lot qui abandonne un usage professionnel (en ce sens code de la copropriété, LexisNexis 2021, p. 420).

1- Plan local d'urbanisme

Les règles de destination et d'usage

La faculté d'utilisation d'un local est restreinte par les règles du Code de l'urbanisme et celles du Code de la construction et de l'habitation. Il faut donc distinguer deux notions : la destination, qui est réglée par le droit de l'urbanisme en lien avec le permis de construire et l'usage, qui relève du CCH.

Le permis de construire est accordé pour une destination précise. La loi a fixé une

liste de 5 destinations, Les destinations sont les suivantes (art. R 151-27 et R 151-28 du CCH) :

- exploitation agricole et forestière,
- habitation,
- commerce et activités de services,
- équipements d'intérêt collectif et services publics,
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

De plus, ces 5 destinations se décomposent en 20 sous-destinations. Par exemple, la destination logement comporte deux sous-destinations, logement et hébergement. Pour changer la destination d'un bâtiment, il faut requérir une autorisation à la mairie. S'il y a un changement de façade ou une modification de la structure porteuse du bâtiment, il faut un permis de construire. S'il n'y a ni changement de façade ou modification de la structure, il suffit de faire une déclaration préalable (art. R 421-14 et suivants du code de l'urbanisme).

Consultez le PLU¹ car certains plans peuvent par exemple interdire de transformer des rez-de-chaussée en logements, pour protéger le commerce.

Le changement d'usage est encadré en cas de transformation d'un local d'habitation en local professionnel ou commercial pour préserver le parc de logements

(voir l'article suivant en page 24). Pour encourager à la transformation en logements de locaux affectés à un autre usage, la loi du 6 août 2015 a créé un régime qui permet une utilisation temporaire du local en logement, sans perdre le droit de retrouver l'usage antérieur, par dérogation au régime de l'article L 631-7 (art. L 631-7-1 B du CCH). Mais cette autorisation est limitée à 15 ans. Elle est définie par délibération du conseil municipal.

“ Vérifier le PLU ”

Le bail

Rappelons enfin que le bail doit, bien sûr, être respecté. Il incombe au locataire de respecter la destination contractuelle. Cette règle de principe du Code civil (art. 1728) s'impose aux baux commerciaux et elle est déclinée dans la loi de 1989 (art. 7 b) pour les baux d'habitation. Un changement de destination ne peut être effectué qu'avec l'accord du bailleur et ne peut résulter d'un accord tacite (Civ. 3^{ème}, n° 11-27.773, 5 mars 2013). La jurisprudence est constante sur ce point. Et il n'est pas besoin de prouver l'existence d'un préjudice pour s'opposer à la transformation de la destination contractuelle (Civ. 3^{ème}, n° 79-12.774, 18 nov. 1980). Le locataire qui veut transformer en logement un local loué pour une autre destination doit donc au préalable obtenir l'accord de son bailleur.

A suivre...

Le thème inverse de la transformation d'un logement en local professionnel ou commercial est abordé en page suivante.

TRANSFORMER UN LOGEMENT EN LOCAL PROFESSIONNEL OU COMMERCIAL

Dans l'article précédent, nous avons vu les formalités requises pour transformer un local professionnel ou commercial en logement. Nous abordons ici l'hypothèse inverse : comment passer du logement au local professionnel ou commercial. La transformation est généralement plus difficile. Du point de vue de la copropriété, l'usage professionnel ou commercial est susceptible d'engendrer plus de nuisances que l'habitation : passages plus fréquents dans la cage d'escalier et l'ascenseur, bruits ou odeurs pour un commerce ou un restaurant. Du point de vue de l'urbanisme, les règles de protection de l'habitat conduisent les municipalités à encadrer les possibilités de transformation. Le bail doit bien entendu également être respecté.

Bertrand Desjuzeur, journaliste

La copropriété

Le copropriétaire qui souhaite opérer une telle transformation doit commencer par consulter le règlement de copropriété pour vérifier quels sont les usages autorisés pour les lots.

Si l'usage envisagé est contraire



© Rick Henzel

à la destination de l'immeuble, la transformation n'est pas possible, sauf accord unanime des copropriétaires. Par exemple, installer un local commercial dans un immeuble à usage d'habitation impose un vote à l'unanimité (Civ. 3^{ème}, n° 91-11.296, 28 avril 1993). Il en est de même si l'usage envisagé est interdit par le règlement.

Lorsqu'un lot est à usage d'habitation, que ce soit tout l'immeuble ou le groupe de lots concernés, le passage à un usage professionnel ou commercial implique l'unanimité (CA Paris, 16 mai 1986). Il faut aussi l'unanimité si une société commerciale veut s'installer dans le lot (Civ. 3^{ème}, 29 janvier 2003, n° 01-03.887). Dans cette affaire, le règlement imposait un usage d'habitation tout en admettant un usage professionnel. La Cour de cassation a validé l'interdiction qui était faite d'implanter une société commerciale.

Si le règlement est souple et

autorise diverses affectations, le copropriétaire peut alors en changer sans avoir à demander l'autorisation de la copropriété (CA Versailles, 25 avril 2000). De même, « *un changement de la nature de l'activité commerciale, dans un lot où le règlement de copropriété autorise l'exercice du commerce, n'implique pas, par lui-même, une modification de la destination de l'immeuble et peut s'effectuer librement, sous réserve de ne porter atteinte, ni aux droits des autres copropriétaires, ni à des limitations conventionnelles justifiées par la destination de l'immeuble* » (Civ. 3^{ème}, 7 déc. 1994, n° 91-13.035).

“
Interpréter le
règlement”

Tout est affaire d'interprétation des clauses du règlement.

La difficulté vient souvent de règlements qui ne précisent pas si un changement est autorisé ou proscrit. La jurisprudence avait tendance à exiger l'unanimité (Civ. 3^{ème}, n° 83-10.996, 28 mars 1984). Mais une tendance plus récente est plus souple et autorise le changement d'affectation entre plusieurs types d'activités commerciales (par exemple Civ. 3^{ème}, n° 86-11.587, 22 juillet 1987, qui écarte une clause qui imposait l'exercice d'un seul type d'activité commerciale, un garage).

De façon générale, il faut s'assurer de deux vérifications :

- Il faut d'une part que le changement ne soit pas contraire à la destination de l'immeuble. Si l'immeuble est à destination exclusive d'habitation, il peut être interdit de modifier l'affectation de lots qualifiés d'emplacement de stationnement (Civ. 3^{ème}, 12 juillet 1995, Loyers et copr. Nov. 1995, n° 484).

Si la destination de l'immeuble est mixte, le changement est plus souple mais encore faut-il respecter une destination par étages. Il se peut par exemple que seul le rez-de-chaussée soit affecté à un usage commercial. Dans ce cas, implanter une activité commerciale dans les étages est interdite (Civ. 3^{ème}, n° 96-16.235, 20 mai 1998).

Il faut tenir compte du standing de l'immeuble. Le caractère de grand luxe d'un immeuble peut s'opposer à l'installation d'une salle de gymnastique (CA Aix-en-Provence, 25 février 1999).

- Il faut d'autre part que le changement ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires. L'interdiction peut être limitée en raison des troubles que peut créer l'installation nouvelle (nuisances sonores, olfactives...)

De fréquents litiges visent les restaurants. Il faut vérifier s'ils peuvent créer des nuisances (Civ. 3^{ème}, n° 99-20.511, 8 oct. 2003).

Des règlements interdisent toute activité pouvant créer des nuisances par le bruit ou l'odeur notamment. Cela peut par exemple s'opposer à l'installation d'activités culturelles en raison des allées et venues que provoque le passage de nombreux fidèles (Civ. 3^{ème}, n° 14-14.518, 16 sept. 2015).

“ Quel impact sur les charges ? ”

Les charges

Le changement d'usage d'un lot peut avoir des conséquences sur la répartition de charges. Si une profession libérale s'installe dans l'étage d'un immeuble d'habitation, il en résultera sans doute par exemple un usage accru de l'ascenseur ; ce qui peut susciter une demande de changement de la répartition de cette dépense (Civ. 3^{ème}, n° 00-10.476, 20 juin 2001). La décision est prise à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965. Selon cet article, « *Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant [...] e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives* ». Il s'agit des charges relatives aux services collectifs ou éléments d'équipement commun. Cette règle s'applique lorsque des locaux d'habitation sont transformés en locaux commerciaux ou professionnels (Civ. 3^{ème}, n° 94-19.509, 17 juillet 1996, 20 juin 2001, précité). Elle

s'applique également si le nouvel usage du lot était déjà prévu par le règlement (Civ. 3^{ème}, n° 13-21.745, 1^{er} octobre 2014). En revanche, elle ne vise que les charges spéciales et ne permet donc pas de modifier les charges générales (CA Paris, 15 oct. 2014).

Les règles d'urbanisme et d'usage

Les règles d'urbanisme au sens strict, qui gouvernent l'usage d'un immeuble lors de la construction, permettent de passer de l'habitation à un usage professionnel ou commercial au moyen d'un permis de construire, s'il faut modifier les façades ou la structure du bâtiment, mais une déclaration préalable est suffisante s'il n'y a pas de modification de façade ou de structure. Il en est de même si seuls des travaux légers sont engagés, comme des déplacements de cloisons, le percement de murs intérieurs ou de planchers (Rép. min. N° 18462, 23 avril 2013). Mais les règles de changement d'usage sont bien plus contraignantes dans les communes visées par l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation : dans les communes de plus de 200 000 habitants et celles des trois départements de la petite couronne d'Île-de-France, le changement d'usage est soumis à autorisation préalable. Elles peuvent être rendues applicables dans les autres communes sur proposition du maire (art. L 631-9 du CCH). Un local est réputé à usage d'habitation s'il était à cet usage au 1^{er} janvier 1970. Une autre utilisation suppose donc une autorisation.

L'autorisation repose sur un régime strict. Elle est accordée à titre personnel et prend donc fin si son titulaire cesse son activité. Toutefois, elle peut être subordonnée à une

compensation sous forme de transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage (art. L 631-7-1 du CCH). Dans ce cas, l'autorisation est attachée au local.

En pratique, cette obligation fait obstacle à la plupart des transformations. Elle peut toutefois être intéressante dans le cas d'une restructuration globale d'un immeuble dans lequel une petite fraction n'aurait pas le droit d'usage à titre professionnel ou commercial et où obtenir le droit d'usage complet sur l'immeuble facilite la restructuration et l'usage futur de l'immeuble.

L'importance des exigences peut varier d'un secteur à l'autre. Ainsi à Paris, lorsque la transformation a lieu hors du secteur de compensation renforcée, il faut transformer en logement une surface identique à celle qui abandonne l'usage de logement, et dans le même arrondissement. Mais si la transformation a lieu dans un secteur de compensation renforcée, il faut effectuer une compensation de 2 m² pour un m² de logement supprimé.

Pour trouver une surface à transformer, il est possible de recourir à un bien que le propriétaire aurait déjà dans son patrimoine, mais il est plus fréquent de s'adresser à un autre propriétaire qui vend la commercialité de son bien. Le prix de ces transactions dépend du marché. A Paris, selon les services de la ville, la moyenne est de 1600€ le m² avec des écarts importants de 400 € à 3000€ dans les arrondissements de l'ouest ou du centre de la capitale.

La loi admet certaines souplesses pour des cas spécifiques :

- Une personne peut, sur autorisation du maire, exercer dans une partie de sa résidence principale une activité professionnelle ou commerciale

sous réserve qu'il n'y ait pas d'interdiction résultant de la copropriété ni de nuisance (art. L 631-7-2 du CCH).

- Un usage professionnel ou commercial est autorisé dans une partie d'un local d'habitation, si l'activité n'est exercée que par l'occupant qui y a sa résidence principale et sous réserve de ne recevoir ni marchandise ni clientèle et que le règlement de copropriété ou le bail ne s'y oppose pas (art. L 631-7-3 du CCH). Contrairement au cas précédent, une autorisation n'est pas requise.

Ce texte permet notamment le développement du télétravail mais ne permet pas à l'occupant de recevoir des salariés. La Cour de cassation a jugé par exemple qu'un locataire pouvait exercer une activité de styliste dans son logement. Le bailleur, qui avait demandé la résiliation du bail, a été débouté car l'activité ne supposait pas la réception de clientèle ou de marchandises et ne troublait pas la paix des habitants (Civ. 3^{ème}, n° 02-12.476, 14 janvier 2004). Si le règlement de copropriété s'oppose à l'activité, l'occupant pourra toutefois domicilier une entreprise pour une durée limitée à 5 ans (art. L 123-11-1 du Code de commerce).

- Pour le rez-de-chaussée, un usage professionnel ou commercial est autorisé, dans une partie d'un local d'habitation si le règlement ou le bail ne s'y oppose pas et qu'il n'en résulte pas de nuisance pour le voisinage. Ce cas est plus large que le précédent puisqu'il n'interdit pas d'y faire travailler des salariés et n'interdit pas non plus la réception de marchandise et de clientèle (art. L 631-7-4 du CCH).

S'agissant des formalités, la loi prévoit que si la demande de changement d'usage impose un permis de construire ou une déclaration préalable, la

demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage (art. L 631-8 du CCH). Les travaux ne peuvent être exécutés qu'après obtention de l'autorisation.

Les règles du bail

Le contrat de location est consenti pour une destination qui doit être respectée. Cette règle traditionnelle (art. 1728 du Code civil) a par exemple pour effet qu'un bail consenti à usage d'habitation ne peut être utilisée professionnellement par un avocat ou un architecte (CA Paris, 29 novembre 1994). Mais il est possible de détenir des archives en dépôt sans que cela remette en cause la clause d'occupation bourgeoise (Civ. 3^{ème}, n° 91-15.757, 24 nov. 1993). Si le preneur exerce une activité qui n'est pas autorisée par le bail, il encourt la résiliation du bail. (Civ. 3^{ème}, n° 91-13.869, 21 juillet 1992, pour l'exercice d'une activité de confection de vêtements non autorisée). Mais la simple présence de machines à écrire, d'ordinateurs et d'une photocopieuse ne suffit pas à transformer des pièces d'habitation en bureaux (Civ. 3^{ème}, n° 93-12.532, 20 juin 1995). Un autre arrêt a admis que le seul exercice de la profession d'assistante maternelle dans des lieux d'habitation ne peut constituer un motif sérieux et légitime de congé (CA Paris, 16 mai 1995).

On ne peut qu'inciter les propriétaires ainsi que leurs locataires à faire preuve de vigilance quant au respect de ces règles qui sont strictes. Les preuves de l'usage d'un bien et les autorisations qui ont pu être accordées doivent être conservées précieusement, ce qui peut être utile en cas de contentieux ou de vente. Il a par exemple été jugé qu'une erreur sur la qualification commerciale de locaux peut entraîner la nullité de la promesse de vente pour vice du consentement (CA Paris, 15 avril 2010).

LE POINT

SUR L'ENCADREMENT DES LOYERS

Dans le numéro d'octobre 2021 (p. 11), nous vous indiquions que le dispositif expérimental d'encadrement des loyers « loi ELAN » était étendu aux villes de Bordeaux, Montpellier, Lyon et Villeurbanne, mais qu'il ne serait effectif pour ces villes qu'après publication des plafonds de loyer par arrêté préfectoral. Depuis cet article, l'arrêté préfectoral est paru pour Lyon et Villeurbanne, ainsi que pour les neuf communes membres de l'établissement public territorial « Est Ensemble »¹. A l'heure actuelle, l'encadrement des loyers s'applique donc à ces onze communes, ainsi qu'à Paris, Lille et aux neuf communes membres de l'établissement public « Plaine Commune »². Nous sommes toujours en attente de la parution de l'arrêté préfectoral pour les villes de Montpellier et Bordeaux.

Arnaud Couvelard, juriste UNPI

Récapitulatif des communes soumises à encadrement des loyers			
Communes soumises à encadrement des loyers	Date d'entrée en vigueur du dispositif	Lien reprenant les loyers de référence (carte interactive)	Textes de référence
Paris	1 ^{er} juillet 2019	www.reference-loyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/paris	Décret n° 2019-315 du 12 avril 2019 ; arrêté préfectoral du 7 juin 2021
Lille	1 ^{er} mars 2020	www.ssilab-ddtm-encadrement-loyers-33.websself.net/accueil	Décret n° 2020-41 du 22 janvier 2020 ; arrêté préfectoral du 22 février 2021
Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse	1 ^{er} juin 2021	www.reference-loyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/plaine-commune	Décret n° 2020-1619 du 17 décembre 2020 ; arrêté préfectoral du 8 avril 2021
Lyon et Villeurbanne	1 ^{er} novembre 2021	https://demarches.toodego.com/logement/encadrement-des-loyers	Décret n°2021-1143 du 2 septembre 2021 ; arrêté préfectoral du 29 septembre 2021
Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville	1 ^{er} décembre 2021	www.reference-loyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/est-ensemble	Décret n° 2021-688 du 28 mai 2021 ; arrêté préfectoral du 3 novembre 2021
Montpellier	Décrets n°s 2021-1144 et 2021-1145 du 2 septembre 2021 ; en attente de parution des arrêtés préfectoraux (entrée en vigueur prévue début 2022 selon la ministre chargée du Logement ³)		
Bordeaux			

1- Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville

2- Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse

3- Communiqué de presse du 3 septembre 2021

L'encadrement des loyers, en quelques mots

Dans toutes ces villes :

- le loyer de tout logement, vide ou meublé, loué à titre d'habitation principale, ne peut dépasser le « loyer de référence majoré » ;
- sont concernés les nouveaux baux (y compris les baux mobilité) et les renouvellements de baux signés à compter de la date d'entrée en vigueur de la mesure (à contrario, les baux en cours et les reconductions tacites ne sont pas concernés) ;
- un complément de loyer est possible « pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique »⁴ ;
- si le loyer plafond n'est pas respecté, le préfet de département peut mettre en demeure le propriétaire, dans un délai de deux mois, de mettre le bail en conformité et de procéder à la restitution des loyers trop-perçus (si cette mise en demeure reste infructueuse, le préfet peut prononcer une amende pouvant aller jusqu'à 5 000 € pour une personne

4- Article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018

5- A ce sujet, voir notre article intitulé « Modification du décret relatif à l'évolution de certains loyers » paru en septembre 2021 (p. 30).

6- Projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale

7- Suite au vote du projet de loi par la commission des affaires économiques (le 17 novembre)

physique et 15 000 € pour une personne morale)⁴. Par ailleurs, le locataire dispose d'une action en diminution du loyer ;

- l'encadrement des loyers se cumule avec le blocage des loyers de relocation et de renouvellement (décret annuel limitant l'évolution des loyers)⁵.

A noter :

Le projet de loi 3DS⁶ (encore en discussion parlementaire) prévoit de prolonger :

- de 3 ans l'expérimentation de l'encadrement des loyers (soit jusqu'en 2026),
- de 2 ans la période de candidature pour les communes intéressées (soit jusqu'en novembre 2022)⁷.



© adfisa



ISOLATION DES COMBLES



ISOLATION DU PLANCHER



CALORIFUGEAGE



Proxiso intervient partout en France!



Proxiso
Groupe

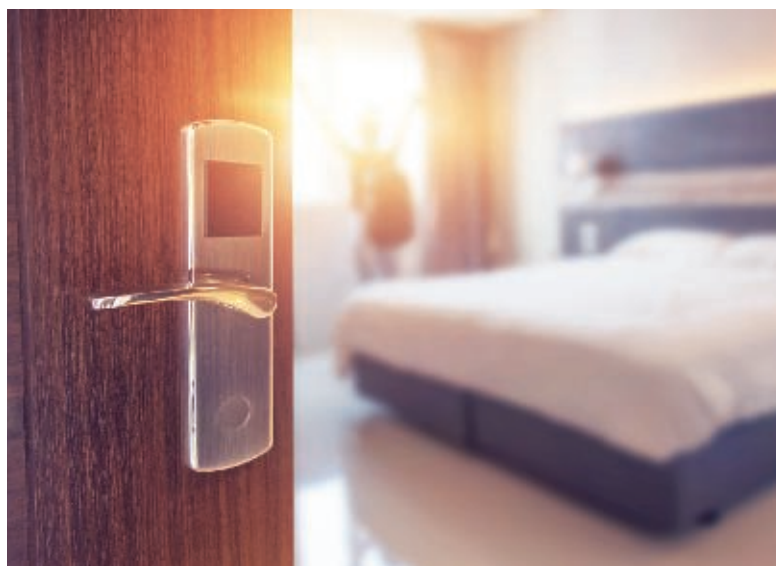
Pour plus d'informations, contactez-nous.
Par téléphone : **09 74 19 15 30**
Via notre site internet : **www.proxiso.com**

RÉSIDENCES SERVICES

LE DÉSÉQUILIBRE DES AIDES « COVID » AU PRÉJUDICE DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS.

« Les « petits bailleurs » n'ont bénéficié d'aucune aide réelle, mais ils ont subi des baisses ou même des pertes de loyers ».

M^e Jacques GOBERT (SCP GOBERT & ASSOCIES), avocat expert-conseil de l'UNPI



S'il est vrai que l'interminable période de pandémie a contraint certains gestionnaires de résidences de tourisme et certaines résidences gérées à la fermeture, ou à faire face à des difficultés, il demeure que ces preneurs à bail sont loin d'être dépourvus de ressources.

En effet, les 3 premiers trimestres de 2021 (plus précisément du 1^{er} janvier 2021 au 31 octobre 2021) ont connu des restrictions de circulation ou des fermetures ordonnées par l'Etat.

Toutefois, l'Etat est largement venu au secours des preneurs à bail, au travers notamment du décret « coûts fixes rebond » du 3 novembre 2021, ce qu'il n'a pas fait en ce qui concerne les « petits bailleurs ».

1- En effet, les aides issues du décret n° 2021-1430 du 3 novembre 2021 instituant une

1- Décret n° 2020-371 du 30 mars 2020 relatif au fonds de solidarité à destination des entreprises particulièrement touchées par les conséquences économiques, financières et sociales de la propagation de l'épidémie de covid-19 et des mesures prises pour limiter cette propagation

aide « coûts fixes rebond » *« visent à compenser les coûts fixes non couverts des entreprises dont l'activité est particulièrement affectée par l'épidémie de covid-19 ».*

Elles concernent les entreprises visées à l'article 1^{er} du décret du 30 mars 2020¹ qui ont un niveau de charges fixes élevé et ont subi une perte de chiffre d'affaires importante suite au covid et aux mesures de fermeture administratives prises pour lutter contre la pandémie.

Elles peuvent bénéficier, au titre de la période allant du 1^{er} janvier 2021 au 31 octobre 2021, dite période éligible, d'une aide complémentaire appelée : « aide coûts fixes rebond ».

L'Etat a décidé de fixer la période concernée par la perte de marge du 1^{er} janvier 2021 au 31 octobre

2021. Il s'agit de compenser les coûts fixes auxquels les entreprises ne peuvent faire face et ce quel que soit le montant de leur chiffre d'affaires.

Pour bénéficier de ces aides, il faut que les sociétés concernées démontrent :

- avoir subi une perte de chiffre d'affaires d'au moins 50 % au cours de la période susvisée sous d'autres conditions, notamment qu'elles ont été confrontées à l'interdiction d'accueil du public de manière ininterrompue pendant la période susdite (ou une partie de celle-ci) ;
- avoir un excédent brut d'exploitation négatif au sens du décret du 24 mars 2021 sur cette période ;
- avoir réalisé en octobre 2021 au moins 5 % de leur chiffre

d'affaires comparé avec la période de référence.

Le montant de l'aide est une subvention, donc elle n'est pas remboursable. Elle peut dépasser 30 000 €, somme en deçà de laquelle il est envisageable d'obtenir un versement dans les 20 jours ouvrés, sous diverses conditions.

2 - Or, « en même temps », non seulement les « petits bailleurs » n'ont bénéficié d'aucune aide réelle, mais ils ont subi des baisses ou même des pertes de loyers.

Il ressort en effet de multiples décisions de justice, conciliations judiciaires, procédures de sauvegarde, articles de presse, plaintes, interviews, sites internet, échanges sur les réseaux sociaux... et même avec de gestionnaires que les loyers

présentés comme « garantis » ne sont volontairement pas payés par les gestionnaires.

Dans le même temps, les banques, malgré les demandes du gouvernement, ont exigé de ces petits bailleurs que les prêts contractés pour financer les achats de lots dans ces résidences soient honorés intégralement.

Certes, le gouvernement a pris certaines mesures en vue de réduire le déséquilibre ainsi créé entre bailleurs et preneurs.

Ainsi :

- l'article 20 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 a instauré un crédit d'impôt en faveur des bailleurs abandonnant dans certains cas les loyers échus du mois de novembre 2020 ;
- le gouvernement a instauré

une exonération de l'impôt sur le revenu des abandons et renoncations de loyers réalisés au profit d'une entreprise locataire entre le 15 avril 2020 et le 30 juin 2021 dans les conditions et limites mentionnées au 9° du 1 de l'article 39 du code général des impôts.

Cependant, ces mesures sont très insuffisantes.

C'est pourquoi l'UNPI appelle à ce qu'un crédit d'impôt bénéficie aux bailleurs, et en particulier à ceux ayant consenti des abandons de loyers au profit des sociétés preneurs à bail actés à l'occasion de procédure de conciliation ou de sauvegarde judiciaire.

Ce n'est qu'à ce prix que la confiance des investisseurs dans ce secteur touristique fortement créateur d'emploi sera rétablie.

Propriétaires bailleurs, connaissez-vous les SCPI ?

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

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

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

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

✂ INFORMATIONS SANS ENGAGEMENT - DISCRÉTION ASSURÉE - DOCUMENTATION COMPLÈTE

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



SAS Floria & Associés (Fructus Patrimoine)

48, avenue Victor Hugo - 75116 Paris

01 55 37 26 00

www.floria.fr - fructus@floria.fr

RCS de Paris n°400 763 025 - ORIAS n°07 023 066 - CIF F00045

Nom:

Prénom:

Adresse:

Code postal: Ville:

Tél: Fax:

Email:

LE VIGNOBLE, UN INVESTISSEMENT POUR PASSIONNÉS AVANT TOUT !

Quoi de plus représentatif de la France que le vin ?
 Quoi de plus atemporel que cette vision de vignes palissées le long de nos routes de Bordeaux, d'Anjou, de Bourgogne ou du Languedoc. Où que l'on pose le regard, la vigne est partout, ou presque, dans l'hexagone. Mais si le marché du vin se porte bien —la France en est l'un des principaux exportateurs— qu'en est-il de l'investissement dans le vignoble ? Est-il rentable, risqué ? Quels sont les ingrédients d'un investissement réussi ?



Laurent Grosclaude, maître de conférences UTI Toulouse Capitole

Avant de tenter de répondre à ces questions, voici tout d'abord quelques chiffres clé qui donnent une idée de l'importance de la filière viti-vinicole dans notre pays :

- 750 000 ha de vigne sur le territoire français ;
- 85 000 exploitations viticoles ;
- 4,2 milliards de litres produits chaque année ;
- 2^{ème} exportateur mondial derrière l'Italie et premier exportateur en valeur (vins,

champagnes et spiritueux). L'Espagne se classe également dans le trio de tête ;
 - 500 000 emplois directs et indirects dans la filière.

Il est bien entendu possible d'acheter un vignoble pour l'exploiter soi-même, mais l'investissement est souvent d'un montant élevé et la compétence professionnelle longue à acquérir. Le vignoble peut également attirer des investisseurs

institutionnels (compagnies d'assurance, fonds d'investissement étrangers...) qui vont à la fois rechercher le prestige et le rendement de (très) long terme. La perspective retenue ici sera celle de l'investissement d'un particulier non exploitant.

Le bref tour d'horizon qui suit abordera les modes d'investissement dans le vignoble, les risques attachés à cette opération très particulière, le rendement et la question de la fiscalité.

Les modes d'investissement dans le vignoble

Le plus souvent, l'organisation d'une propriété viticole, un « château », repose sur une dissociation de la propriété du vignoble et de son exploitation. Ainsi, la partie foncière ou vignoble est généralement possédée par une personne morale qui loue les terres à une structure d'exploitation. Le bail rural établi entre les deux structures fait l'objet d'une réglementation très précise et d'ordre public. Suivant que le loyer sera payé en produit d'exploitation (vin ici) ou en numéraire, le contrat sera qualifié de métayage ou de fermage.

Suivant le montant de l'investissement envisagé, il sera possible au particulier :

- soit d'acquérir les parcelles de vigne « en direct », c'est-à-dire en les achetant à une personne qui en est propriétaire ou auprès d'une SAFER. Les SAFER (ou sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural) sont des organismes dotés d'une mission de service public dans le domaine agricole. Elles bénéficient d'un droit de préemption lors des



© Thierry RYO

transactions, mais peuvent également être un intermédiaire privilégié lors d'une négociation. En outre, les SAFER ayant connaissance de l'ensemble des transactions, constituent une excellente source d'information sur le marché des vignobles.

- soit d'acquérir le vignoble par le biais d'un groupement foncier viticole (GFV) qui n'est qu'une forme de groupement foncier agricole (GFA) appliqué aux vignes. Ce groupement doté de la personnalité juridique, qui ressemble beaucoup à une société civile, pourra être constitué entre des particuliers qui se regrouperont pour acheter une propriété ou plusieurs. Pour ceux qui souhaitent investir dans un groupement existant, il est possible de souscrire ou de racheter des parts.

Le principal avantage de ce mode d'investissement est que le ticket d'entrée est souvent assez bas (quelques milliers d'euros) et que l'investisseur est dégagé de toute contrainte de gestion. Bien entendu, le GFV va percevoir des frais d'entrée (7 à 8 %) et des frais de gestion (environ 3 %).

L'investisseur, devenu associé du GFV, sera rémunéré sous la forme d'un dividende en numéraire, ou, ce qui est assez fréquent, en bouteilles de vin (le vin est alors généralement valorisé à son prix de production soit entre 20 et 50 % de moins que le prix commercial). A noter que le montant des fermages est encadré par décision de l'autorité administrative. L'investisseur peut avoir, en sus de cette rémunération, le privilège d'acheter du vin à un prix avantageux.

- enfin, certaines plateformes internet de financement participatif se sont spécialisées dans l'investissement dans le vignoble. Par ce biais, l'in-

ternaute pourra souscrire des parts de GFV entièrement en ligne. A titre d'exemple, le site de Terra Hominis propose des parts de GFV ou de société civile à 1 300€ la part ; l'investisseur devient copropriétaire d'un vignoble spécifique et est rémunéré en vin. La plateforme prélève ensuite des frais sur le montant investi. L'internaute est amené à investir dans un vignoble spécifique, ce qui peut représenter un risque lié à l'exploitation. Afin de limiter ce risque, il est possible d'imaginer qu'un GFV investisse l'épargne collectée dans des vignobles variés ; toutefois cela reste rare.

L'achat de vignoble par l'entremise d'un GFV s'est ancré en Bourgogne à l'origine et se développe aujourd'hui dans d'autres appellations comme le bordelais.

Les risques de l'investissement

En premier lieu, il faut rappeler que lorsqu'on achète des parts de GFV, on n'investit pas dans la structure d'exploitation de la propriété viticole. Dès lors, si la commercialisation est moins bonne une année, ou si, à l'extrême, la structure d'exploitation devait être mise en faillite, les propriétaires du GFV ne seraient en principe pas touchés. Il faut tout de même relativiser cette étanchéité des risques : si la filière viti-vinicole devait entrer en crise durable, la valeur du foncier en pâtirait à coup sûr. De même, si une exploitation devait fermer, le fermage ne serait plus payé.

Ensuite, si la valeur foncière peut demeurer stable, les rendements sont, on le sait, très dépendants d'un certain nombre d'aléas. Si les pathologies de la vigne sont aujourd'hui bien maîtrisées en raison des progrès scientifiques,

les aléas climatiques sont beaucoup plus complexes à prévenir : gel tardif, inondations, sécheresses peuvent affecter de manière très significative le rendement et la pérennité d'une exploitation. L'année 2021 l'a bien montré. Sur le plus long terme, le processus de réchauffement climatique qui est à l'œuvre nécessite également des adaptations du vignoble français.

Enfin l'investissement dans le vignoble, notamment au travers de parts de GFV, est réputé peu liquide. Il s'agit, encore aujourd'hui, d'un micro-marché, d'où la sortie peut être longue et incertaine.

Le rendement financier du vignoble

Le rendement d'un vignoble dépend, comme pour tout investissement, de son prix d'achat rapporté aux revenus qu'il procure. Et comme pour l'immobilier bâti, le rapport entre le risque et la rémunération est très net. Ainsi par exemple, des parcelles d'une appellation célèbre pourront se vendre plusieurs millions d'euros par hectare alors même que la valeur du vin commercialisé et celui du fermage ne sera pas en rapport...

On avance que le rendement moyen pour ce type de biens serait compris entre 1 et 3 % brut, ce qui est assurément faible.

Les prix moyens à l'hectare sont extrêmement variables et dépendent bien entendu de la localisation du vignoble et donc de sa réputation. Les prix publiés par la SAFER pour 2020 vont de 5 000 €/ha dans des départements comme la Haute-Garonne (hors zone d'appellation – AOP) à 6,5 millions par ha pour certains Bourgogne. A Bordeaux, les transactions dans les appellations « villages » comme Pauillac ou

Saint-Estèphe oscillent entre 1,5 et 2,5 millions par hectare. Mais comme dit plus haut, ce différentiel entre le bas et le haut de l'échelle ne se retrouve pas sur la production. Une bouteille d'un vin générique du Languedoc se vendra par exemple 7 € mais une bouteille de Pauillac ou Saint-Estèphe ne se vendra pas 400 ou 500 fois plus (hors impact du millésime). Donc plus l'AOP est prestigieuse, plus le rendement chute.

La fiscalité de l'investissement

C'est probablement le point le plus positif de ce type d'investissement que d'offrir une fiscalité relativement avantageuse :

- l'investissement de départ n'est pas défiscalisé, sauf quelques très rares exceptions ;
- les revenus procurés par le GFV seront fiscalement traités comme des revenus fonciers au même titre que les loyers d'un immeuble ; le régime du micro-foncier est applicable en dessous de 15 000 € de revenus (charges forfaitées à 30 %) ; ils sont donc soumis au barème de l'impôt sur le revenu avec les autres revenus de l'associé ; en

outre les prélèvements sociaux à 17,2 % sont applicables ;

- côté plus-values, les cessions de parts sont également traitées comme des plus-values immobilières avec les mêmes abattements pour durée de détention et les mêmes taux ;
- l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) constitue assurément un point de faveur : les parts de GFA/GFV sont exonérées d'IFI à hauteur de 75 % de leur valeur (jusqu'à concurrence de 101 897 €) et de 50 % au-delà de cette somme, si les biens ruraux font l'objet d'un bail à long terme ;
- de même le régime de transmission à titre gratuit est avantageux : en cas de donation ou de succession, les parts de GFA/GFV bénéficient d'une exonération de 75% de la valeur jusqu'à 300 000 € et de 50 % au-delà (articles 793 et 793 bis du Code général des impôts). Cette exonération n'est définitivement acquise que si les parts ont été détenues au moins durant 2 ans, que le bail entre le GFA et l'exploitant est d'une durée d'au moins 18 ans et que les donataires (ou héritiers) conservent leurs parts pendant au moins 5 ans.

Ce qu'il faut retenir

On peut conclure qu'il ne semble pas très approprié de parler de placement s'agissant du vignoble ; il s'agit en effet d'un marché très atypique, à risques et à faible rendement. De plus, l'hétérogénéité des terroirs rend très aléatoire toute généralisation ; ainsi, si l'on peut avancer que le marché immobilier des grandes agglomérations présente telle ou telle caractéristique de rendement, il est beaucoup plus complexe de transposer cela à la vigne ; l'extrême écart des prix à l'hectare reflète bien cela.

Et donc si l'on achète des parts de GFA/GFV ou que l'on acquiert directement des parcelles de vignes, c'est avant toute chose parce qu'on est passionné par cette tradition et cet écosystème extraordinaire qui fait la richesse de notre pays depuis des millénaires.

BAIL D'HABITATION

Report des congés après une succession ?

Suite au décès de mon père en décembre 2019, j'ai hérité d'un appartement qu'il louait. Le bail expirant en juillet 2022, j'ai délivré un congé pour vendre six mois avant cette date. Or, le locataire conteste ce congé et m'indique que je ne peux délivrer congé que pour juillet 2025. Qu'en est-il ?

Afin de lutter contre la spéculation immobilière, la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi Macron du 6 août 2015 ont reporté la possibilité pour l'acquéreur d'un bien loué de délivrer un congé pour vente ou un congé pour reprise.

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 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 ;

¹- Fascicule « Baux d'habitation et mixtes », n° 376

- 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. »

Pour illustrer cet article, prenons l'hypothèse d'un particulier qui acquiert en décembre 2019 un logement loué dont le bail arrive à échéance en juillet 2022 (bail de 3 ans). Avant la loi ALUR, ce particulier aurait pu délivrer un congé pour vente pour juillet 2022 en respectant un préavis de six mois. Depuis la loi ALUR, ce congé ne peut plus être délivré pour l'échéance du bail en cours (car le terme du bail en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition) et il doit donc attendre le prochain terme du bail (à savoir juillet 2025) pour délivrer congé, toujours en respectant un préavis d'au moins 6 mois.

Votre locataire se base donc sur cette règle pour contester le congé que vous lui avez délivré. Seulement, vous êtes devenu propriétaire du logement par succession. Peut-on, dans votre cas, parler d'« acquisition » ?

Une décision de la Cour d'appel de Paris (pôle 4 - chambre 4, 12 mars 2019, n° 16/17263) permet vraisemblablement de répondre à cette question : Mme F., propriétaire d'un logement loué, est décédée au cours de la durée initiale du bail. Les quatre enfants héritiers indivisaires ont délivré un congé pour vendre aux locataires à l'issue de cette période. Les locataires ont contesté ce

congé « en invoquant l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 [selon lequel un] congé pour vendre (...), « en cas d'acquisition d'un bien occupé » (...), « n'est autorisé qu'à compter du terme du premier renouvellement du bail en cours ». Or, « le texte précité avait pour objet de faire obstacle aux acquisitions purement spéculatives et (...) en conséquence l'acquisition visée ne concernait que les ventes et non les transmissions successorales comme en l'occurrence ; (...) compte tenu de la nature particulière de la dévolution successorale qui intervient par l'effet conjugué de la nature et des règles légales du gouvernement, et donc sans autre manifestation de volonté que l'acceptation, la disposition précitée de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 qui vise « l'acquisition d'un bien loué », ne saurait trouver application ». La Cour d'appel de Paris a donc débouté les locataires de leur demande tendant à la nullité du congé.

Au regard de cet arrêt, le congé que vous avez délivré pour juillet 2022 est donc valable car il n'y a pas eu d'« acquisition » et que le report prévu à l'article 15 de la loi de 1989 n'a pas à s'appliquer.

A noter : selon les Editions législatives¹, les licitations et les cessions de quote-part indivise semblent également échapper à ce report : « Dans la mesure où une licitation ou la cession d'une quote-part indivise n'a pas non plus de but spéculatif, il serait possible de considérer que ce type de mutations échappe au report de la possibilité de délivrer congé. »

AMIANTE

« Dossier amiante - parties privatives »

Vous indiquez dans le numéro de mars 2021¹ que dans les immeubles collectifs d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, le propriétaire doit tenir le « dossier amiante - parties privatives » à la disposition des occupants des parties privatives concernées. Pourrais-je en savoir davantage sur cette obligation ?

L'article R. 1334-29-4 du Code de la santé publique impose en effet aux propriétaires de logements situés dans des immeubles collectifs d'habitation de constituer, conserver et actualiser un « dossier amiante - parties privatives » qui comprend :

- le rapport de repérage des matériaux et produits de la liste A (flocages, calorifugeages et faux plafonds) contenant de l'amiante ;

- si de l'amiante a été détecté, la date, la nature, la localisation et les résultats des évaluations périodiques de l'état de conservation, des mesures d'empoussièrement, des travaux de retrait ou de confinement de ces matériaux et produits ou des mesures conservatoires mises en œuvre. Cette obligation applicable depuis le 1^{er} février 2012, concerne tous les immeubles collectifs d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant

le 1^{er} juillet 1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques (article R. 1334-14, I du CSP).

A noter : les dossiers techniques portant sur les flocages, calorifugeages et faux plafonds qui ont été constitués avant le 1^{er} février 2012 tiennent lieu du « dossier amiante - parties privatives ». Ils doivent toutefois être mis à jour en cas de découverte d'autres matériaux de la liste A, ainsi qu'en cas de travaux sur les matériaux repérés (article 5 du décret n° 2011-629 du 3 juin 2011).

Par conséquent, pour tout logement situé dans un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, le propriétaire doit tenir le « dossier amiante - parties privatives » à la disposition des occupants (locataires, emprunteurs, etc.) des parties privatives concernées. Ces derniers doivent être « informés de l'existence et des modalités de consultation de ce dossier » (article R. 1334-29-4, II du CSP). Les textes ne le précisent pas mais nous recommandons aux propriétaires de conserver une preuve écrite de cette communication (par exemple, l'accusé de réception du recommandé ou un écrit de l'occupant). Dans l'hypothèse où le dossier n'a toujours pas été réalisé et que l'occupant souhaite le consulter, le propriétaire devra convenir avec ce dernier d'une date de réalisation du dossier (l'occupant devra autoriser le propriétaire à accéder à son logement, l'intrusion dans un logement sans son



© Onidij

accord constituant une violation de domicile).

Le « dossier amiante - parties privatives » doit également être communiqué par le propriétaire à toute personne appelée à organiser ou à effectuer des travaux dans l'immeuble concerné et à certains agents administratifs s'ils en font la demande (article R. 1334-29-4, II, 2^o et 3^o du CSP).

Le propriétaire qui ne respecte pas cette obligation encourt une amende de 1 500 € (et le double en cas de récidive)².

A noter : les propriétaires de locaux d'activité (mais aussi les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation³) dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, doivent constituer un « dossier technique amiante » (DTA) comprenant notamment les rapports de repérage des matériaux et produits des listes A et B⁴ contenant de l'amiante (article R. 1334-29-5 du CSP). Il est tenu par le propriétaire à la disposition des occupants de l'immeuble et communiqué notamment à toute personne appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble.

1- « Les diagnostics techniques obligatoires à produire par le bailleur pour un bien bâti », page 36
 2- Article R. 1337-3-1 du CSP
 3- Dans les copropriétés, cette obligation incombe au syndicat des copropriétaires (article R. 1334-14, II, 3^o du CSP)
 4- Les matériaux et produits de la liste B sont repris dans la fiche diagnostic n°4 (pages 37 et 38)

COPROPRIÉTÉ

Absence de quorum en assemblée générale

Faut-il qu'un nombre minimal de copropriétaires soient présents lors d'une assemblée générale de copropriétaires, car je constate que dans notre petite copropriété les copropriétaires sont de moins en moins présents ? Que faire quand une décision nécessitant la double majorité de l'article 26 ne peut être adoptée en raison de cet absentéisme ?



© ALF photo

Malgré une idée reçue, il n'existe pas de quorum pour les assemblées générales de copropriétaires. En effet, cette notion n'existe pas en matière de copropriété (ni dans la loi du 10 juillet 1965 ni dans le décret du 17 mars 1967) et le règlement de copropriété ne saurait prévoir d'autres règles.

Pour lutter contre l'absentéisme de plus en plus présent dans les copropriétés, diverses mesures ont été instaurées, comme la délégation du droit de vote¹ ou, plus récemment, la participation par visioconférence et le vote par correspondance.

1- Article 22 de la loi de 1965 « (...) Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat. Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues au présent article (...) »

2- Ou majorité de l'article 24 (majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés)

3- Ou majorité de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires)

4- « Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. »

5- Ces décisions sont prises à la majorité des copropriétaires représentant les deux tiers des voix des copropriétaires

6- Article 26-1 de la loi de 1965 : « Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote. »

7- Voir notre numéro hors-série Copropriété de décembre 2019

Même si un petit nombre de copropriétaires est présent ou présenté lors d'une assemblée générale, les décisions prises à la majorité simple² peuvent être adoptées. Il en est de même pour les décisions qui doivent être votées à la majorité absolue³ grâce à la « passerelle » prévue à l'article 25-1 de la loi de 1965⁴.

Par contre, il est certain que, dans ces conditions, les décisions devant être prises à la double majorité de l'article 26 de la loi de 1965⁵ ne pourront être adoptées (même si l'ordonnance du 30 octobre 2019 a instauré une seconde « passerelle »⁶). Les décisions non adoptées pourront seulement être mises à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale et il faudra alors sensibiliser l'ensemble des copropriétaires sur la nécessité d'être présents ou représentés lors de cette assemblée.

A noter : il existe des mesures permettant d'accélérer la prise de décision dans les petites copropriétés (par exemple, la consultation écrite pour décider en dehors de l'assemblée générale)⁷.

L'UNPI & vous

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

Le repérage amiante

Immeubles	Tous les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1 ^{er} juillet 1997
Durée de validité	Permanente (sauf modification de la législation). Le diagnostic peut imposer une surveillance de l'état de conservation
Qui l'établit ?	Un diagnostiqueur certifié (n° et organisme de certification précisé sur le diagnostic)
Sanctions	Responsabilité du vendeur (ou du bailleur ¹), du diagnostiqueur, du notaire
Textes de référence	Vente : article L1334-13, R.1334-14 et suivants du Code de la Santé publique Location : article R1334-29-4 du Code de la Santé publique

DIAGNOSTIC À FOURNIR POUR UNE VENTE

Il s'agit plus précisément de l'état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Le diagnostic est obligatoire pour tous les immeubles (appartement ou maison) vendus dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. Il a été mis en place par la loi SRU du 13 décembre 2000.

Il doit être annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Un diagnostic amiante réalisé avant le 1^{er} avril 2013 n'est plus valable s'il a révélé la présence de matériaux de la liste B (voir page suivante). Pour un diagnostic postérieur, en raison de la législation évolutive en matière d'amiante, il est préférable de vérifier sa validité auprès du diagnostiqueur.

DIAGNOSTIC À FOURNIR POUR UNE LOCATION

L'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989, régissant la location en résidence principale, liste les diagnostics à fournir et précise : « Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application (...) ».

Ce décret est en attente depuis plusieurs années. Néanmoins dans les immeubles collectifs d'habitation, le propriétaire doit tenir le « dossier amiante-parties privatives » à la disposition des occupants des parties privatives concernées. Ce dossier comprend :

- le rapport de repérage des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante (voir page suivante) ;
- le cas échéant, le détail des évaluations périodiques de l'état de conservation, des mesures d'empoussièrement, des travaux de retrait ou de confinement ou des mesures conservatoires mises en œuvre.

Le propriétaire doit tenir ce dossier à la disposition des locataires et à toute personne appelée à organiser

ou effectuer des travaux dans l'immeuble bâti. Une attestation écrite de cette communication doit être conservée par les propriétaires.

Les risques liés à l'amiante

La lutte contre la présence d'amiante dans les bâtiments est une lutte nationale depuis la découverte de risques très graves pour la santé. La législation de prévention des risques liés à l'amiante a été prise en plusieurs temps : l'interdiction d'utilisation dans les bâtiments d'habitation puis générale, l'interdiction de commercialisation de produits contenant de l'amiante et, par la loi SRU, l'obligation de diagnostic.

Dans le bâtiment, l'amiante a été utilisé pour ses propriétés de résistance au feu, ses capacités d'isolation phonique, thermique, sa résistance mécanique élevée à la traction, et son coût abordable.

Trois types d'utilisation ont été faits de l'amiante dans les bâtiments : les matériaux en amiante-ciment pour la résistance (ex : dalles revêtements de sol), le calorifugeage pour ses qualités d'isolation thermique (ex : chaudières, tuyaux), le flocage pour accroître la résistance au feu et améliorer l'isolation phonique (ex : structures métalliques).

Il existe l'amiante lié ou non lié avec un risque différent. Moins l'amiante est lié au matériau, plus il présente le risque de s'effriter au fur et à mesure de la dégradation naturelle du produit, libérant les fibres dans l'atmosphère.

LE REPÉRAGE AMIANTE

L'annexe 13-9 du Code de la Santé publique fixe trois listes de repérage. Les propriétaires sont tenus à un repérage des produits et matériaux des listes A et B. Ces recherches sont sans travaux destructifs et doivent permettre d'évaluer l'état de conservation des matériaux contenant de l'amiante et le risque de dégradation lié à leur environnement.

Lorsque la recherche révèle la présence d'amiante et si un doute persiste sur la présence d'amiante, un ou plusieurs prélèvements peuvent être effectués par le diagnostiqueur et envoyés pour analyse.

Le rapport établi par le professionnel précise, le cas échéant, les pièces où l'amiante a été repéré, les matériaux concernés, la nécessité d'en informer les personnes susceptibles d'intervenir sur les matériaux à proximité et, en fonction de l'évaluation de l'état de conservation de l'amiante, ce rapport préconise soit :

- une évaluation périodique,
- une mesure d'empoussièrement dans l'air,
- des travaux de confinement ou de retrait.

Liste A : les flocages (fibres d'amiante projetées additionnées d'un liant sur la structure métallique à protéger), les calorifugeages (isolation des chaudières, tuyaux et autres installations thermiques) et les faux plafonds.

Liste B :

LES SANCTIONS

Le diagnostiqueur

La responsabilité du contrôleur technique certifié pourra être engagée s'il commet une faute dans l'exercice de sa mission (non-respect de la réglementation ayant entraîné un diagnostic erroné par exemple).

Le notaire

La responsabilité du notaire peut être engagée en cas d'acte de vente en l'absence de ce diagnostic obligatoire ou en ayant connaissance d'informations mensongères induisant l'acquéreur en erreur. Cette situation est extrêmement rare, les notaires veillent à la transmission d'un dossier complet.

Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1. Parois verticales intérieures Murs et cloisons "en dur" et poteaux - Cloisons, gaines et coffres	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu Enduits projetés, panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres - Planchers	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...) - Clapets/ volets coupe-feu - Portes coupe-feu - Vide-ordures	Conduits, enveloppes de calorifuges Clapets, volets, rebouchage Joints (tresses, bandes) Conduits
4. Éléments extérieurs Toitures - Bardages et façades légères Conduits en toiture et façade	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment) Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée

DIAGNOSTIC AMIANTE AVANT TRAVAUX

L'article R4412-97 du Code du travail précise : « *le maître d'ouvrage ou le propriétaire d'immeubles (...) qui décide d'une opération comportant des risques d'exposition des travailleurs à l'amiante fait réaliser la recherche d'amiante...* » pour protéger ses salariés et les occupants des biens, lorsque les travaux portent sur un bien dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. Cette réglementation s'applique en vertu du décret n° 2017-899 du 9 mai 2017 et de l'arrêté du 16 juillet 2019, deux textes relatifs au repérage de l'amiante avant certaines opérations réalisées dans les immeubles bâtis. Ce contrôle avant travaux ou démolition impose de rechercher ce polluant dans tous les éléments de construction, y compris par des sondages destructifs.

Le vendeur

La responsabilité du vendeur peut être engagée s'il ne transmet pas volontairement le diagnostic ou s'il mentionne de fausses informations dans l'annonce de vente pour induire le futur acquéreur en erreur.

Des amendes pénales et des peines d'emprisonnement en cas d'incapacité totale de travail, de mise en danger délibérée de la personne d'autrui, d'homicide involontaire... peuvent s'appliquer en cas de poursuite pénale.

COÛT DU DIAGNOSTIC

Le tarif est non réglementé. Le coût dépend très largement des éventuels prélèvements à effectuer sur les matériaux pour vérifier la présence d'amiante.

L'UNPI ET LES RÉSEAUX SOCIAUX

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



18.11.2021 - #PierreHautus était l'invité de #Nicolas-Pagniez pour l'émission Smart Patrimoine de B Smart ce matin aux côtés d'Olivier Dussopt. Concernant la hausse des taxes foncières, #PierreHautus explique : « Sur 5 ans, sur 10 ans, nous voyons que les taxes foncières augmentent très fortement. Néanmoins on note qu'il y a un affaiblissement de cette augmentation mais cela continue d'augmenter. »



08.12.2021 - « Habitat et énergie : comment s'y retrouver ? » France 3 Provence-Alpes (07/12/2021)
#FredericZumbiehl : « Il existe dans le Code général des impôts une mesure qui permet aux collectivités locales de réduire la taxe foncière pour les propriétaires qui font des travaux importants de rénovation énergétique. La part de communes ayant voté cette réduction de taxes foncières est de 1%. »



@unpinationale

@UNPI_FR



@DemersonUNPI - 29.11.2021

#Encadrementdesloyers

- Concentré d'effets pervers et marqueur politique. Une expérience perdant/perdant qui n'a que trop duré.
- Domage pour les locataires.
- Domage pour les propriétaires.



@PierreHautus - 25.11.2021

Assemblée générale #unpi35 en présence de @adil35_ et @HonorePuil VP @metropolerennes
Hommage au regretté Président Michel Bouchaud. Merci à tous les adhérents pour leur accueil

Notre partenaire national @ActionLogement a pu mettre en avant le dispositif @Visale_fr qui facilite l'accès au #logement



@DemersonUNPI - 04.12.2021

UNPI #Aube #Troyes Denis Lapôte élu Président de la Chambre des propriétaires.
Il succède à Philippe Jonquet, nouveau Président d'honneur.



@PierreHautus - 25.11.2021

Dorures et moulures ne font pas décence.



Chaîne Youtube : @UNPI



« Immobilier : impôts réduits pour les bailleurs ? »
(JT France 3 - 15 novembre 2021)

« Il n'y a pas que cette question financière qui compte. Il y a aussi la question de simplicité du dispositif. Aujourd'hui il est terriblement complexe et c'est pour cela qu'il ne fonctionne pas. Ce n'est pas qu'une raison fiscale, c'est aussi une raison purement fonctionnelle. »

Pierre Hautus, Directeur général de l'UNPI

L'UNPI ET LES RÉSEAUX SOCIAUX

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



@unpinationale

04.11.2021 - L'UNPI a accueilli Emmanuelle Wargon, ministre du Logement lors de son Comité Fédéral le mercredi 3 novembre 2021
De nombreux sujets ont fait l'objet d'une discussion tels que le #DPE, #MaPrimeRénov', le permis de louer, l'encadrement des loyers...



17.11.2021 - #PierreHautus : « Les principaux freins à la réalisation des travaux énergétiques sont le financement, la présence du locataire dans le logement et le retour sur investissement. L'UNPI avait proposé l'instauration d'un congé afin de réaliser une rénov. énergétique globale. » @Figaro Immobilier



@DemersonUNPI - 28.11.2021

AG #87UNPI23
Après 30 ans au service des propriétaires de la Haute-Vienne et de la Creuse le Président #Charriere présente son successeur Guillaume Fafournoux.
Le nouveau #DPE et son calendrier irréaliste au cœur des débats. L'incompréhension des adhérents est là



@UNPI_FR - 08.12.2021

@PierreHautus : « Depuis l'annonce de la suppression de la taxe d'habitation, nous percevons une systématisation de l'envoi de cette taxe en dépit des signalements des #proprios estimant être indûment taxés. On aide ces bailleurs à la contester » @LesEchos



@PierreHautus - 26.11.2021

Un article curieusement rédigé à propos d'une enquête @InseeFr pourtant très intéressante à analyser.



@UNPI_FR - 03.12.2021

#colocation #contratcolocation #immobilier
Découvrez le dossier du mois : « Le b.a.-ba de la colocation » dans la revue de décembre !
@25_M_Proprios #25millionsdepropriétaires

Lire le dossier dans son intégralité :
www.unpi.org



Un article de presse sur la prévalence des défauts de conformité des logements, 24% des logements qui évaluent les Français souffrent de défauts de biens immobiliers dus en partie aux particuliers, selon le portail immobilier l'Immobilier.

Chaîne Youtube : @UNPI



« Les impayés de loyer terrorisent les propriétaires bailleurs »
(Sud Radio - 5 novembre 2021)

« Les impayés de loyer sont des faits réels qui impactent fortement les propriétaires bailleurs. Des procédures doivent être engagées avec notamment l'aide d'un huissier, d'avocats et ensuite passer au tribunal et devant le juge pour qu'il ordonne l'expulsion avec recours à la force publique si cela ne s'opère pas de manière amiable. Le préfet doit ensuite activer dans un délai de deux mois le recours à la force publique pour que le locataire sorte et que cela ne soit pas durant la période de la trêve hivernale. »

Pierre Hautus, Directeur général de l'UNPI



COPROPRIÉTÉ

- Le conseil syndical entre bénévolat et responsabilité de la mission **Juin n° 552**
- L'exécution des décisions d'assemblée générale en dix questions **Juin n° 552**
- Les majorités de vote en copropriété **Octobre n° 555**
- La mise en conformité des règlements de copropriété **Avril n° 550**
- Mode d'emploi des emprunts collectifs en copropriété **Novembre n° 556**
- Nouvelles mesures prises par ordonnance sur la copropriété **Janvier n° 547**
- Le placement des fonds de la copropriété sur un compte rémunéré **Juillet-Août n° 553**
- Véhicule abandonné en copropriété : que faire ? **Avril n° 550**

DIAGNOSTICS

- FICHE 1 : Le diagnostic de performance énergétique **Juin n° 552**
- FICHE 2 : L'état de l'installation intérieure d'électricité **Septembre n° 554**
- FICHE 3 : L'état de l'installation intérieure de gaz **Novembre n° 556**

ÉCO ÉNERGIE COPROPRIÉTÉ

- FICHE n° 21 : Gestion et entretien des réseaux d'eau sanitaire **Mars n° 549**
- FICHE n° 22 : Systèmes CVC : comment optimiser le contrat, maîtriser la maintenance et réduire les charges ? **Juillet-Août n° 553**

FISCALITÉ

- Votre déclaration de revenus fonciers **Avril n° 550**
- Votre déclaration d'IFI **Mai n° 551**
- Loi de finances 2021, des mesures pour faire face à la crise **Février n° 548**
- Plafonds 2021 de loyers et de ressources des dispositifs de défiscalisation **Mai n° 551**
- Taxes foncières : jusqu'à 37% d'augmentation en dix ans **Novembre n° 556**
- TEOM : ces collectivités qui prélèvent un taux bien supérieur au coût du service **Octobre n° 555**

HABITAT

- L'emploi à domicile, des solutions pour tous les âges et tous les besoins **Avril n° 550**

- Les indemnités des catastrophes naturelles **Décembre n° 557**
- Punaises de lit, le grand retour **Novembre n° 556**
- Rapport annuel 2020 du médiateur national de l'énergie **Juillet-Août n° 553**

JURISPRUDENCE

- Compétence du maire pour exiger l'évacuation de déchets sur une propriété privée **Décembre n° 557**
- Dégrèvement de taxe foncière pour vacance d'un logement à usage locatif **Avril n° 550**
- Obligation de délivrance : le locataire doit informer le bailleur des travaux à réaliser **Décembre n° 557**

LOCATION

- L'augmentation d'un loyer sous-évalué lors du renouvellement du bail d'habitation **Février n° 548**
- Le b.a.-ba de la colocation **Décembre n° 557**
- Le bail à usage mixte professionnel et d'habitation **Janvier n° 547**
- Bail commercial : comment se répartissent les charges entre bailleur et preneur ? **Novembre n° 556**
- Baux commerciaux : les MARD et la crise sanitaire **Mars n° 549**
- La caution après l'ordonnance du 15 septembre 2021 **Décembre n° 557**
- Les clause résolutoires dans les baux d'habitation **Juin n° 552**
- Le congé pour reprise du bailleur dans le bail d'habitation **Mai n° 551**
- Congé pour vente et congé pour motif légitime et sérieux **Septembre n° 554**
- Le dépôt de garantie dans le bail commercial **Octobre n° 555**
- Expulsions locatives : la trêve hivernale est prolongée mais les propriétaires sont indemnisés **Mars n° 549**
- Extension de l'encadrement des loyers à Bordeaux, Montpellier, Lyon et Villeurbanne **Octobre n° 555**
- Jérôme Drunat, directeur général de l'APAGL, entité du Groupe Action Logement Visale **Juillet-Août n° 553**
- Locataire fauteur de troubles, agressif ou menaçant : que faire ? **Octobre n° 555**
- Locations saisonnières, à quoi ressemblera «le monde de demain»? **Mars n° 549**
- Les logements classés G indécents à compter de 2023 **Avril n° 550**

- Loyers commerciaux : premières décisions de crise favorables aux bailleurs **Janvier n° 547**
- Manquements du locataire commercial à ses obligations : quelles procédures pour parvenir à son expulsion ? **Juillet-Août n° 553**
- Modification du décret relatif à l'évolution de certains loyers **Février n° 548**
- Modification du décret relatif à l'évolution de certains loyers **Septembre n° 554**
- Obligation de décence en matière de consommation énergétique : principe et exceptions **Décembre n° 557**
- Proposition de renouvellement de bail commercial par le locataire : à quoi le bailleur doit-il être attentif ? **Juillet-Août n° 553**
- Quand le locataire quitte les lieux furtivement **Janvier n° 547**
- Report des loyers commerciaux et professionnels **Février n° 548**
- Reprise des expulsions locatives après la fin de la trêve hivernale **Juillet-Août n° 553**
- Résidences tourisme, d'affaires, résidences gérées : la conciliation bailleurs-locataires est un sujet d'actualité **Juillet-Août n° 553**
- Résidences de tourisme : force majeure et non-paiement des loyers, l'insécurité juridique des bailleurs doit cesser ! **Novembre n° 556**
- Saison hiver 2020-2021 : légalité de la fermeture des résidences de tourisme **Février n° 548**
- Le sort du dépôt de garantie après l'état des lieux de sortie **Janvier n° 547**

MARCHÉS DE L'HABITAT

- Châteauroux, au centre des nouveaux désirs **Décembre n° 557**
- Habitat et immobilier en Corse, chères résidences secondaires **Septembre n° 554**
- Le Mans, le marché est passé à la vitesse supérieure **Mai n° 551**
- A Valence, le marché reste actif **Février n° 548**

PATHOLOGIE DU BÂTIMENT

- FICHE n° 12 : Affaissement de dallage de maison individuelle **Janvier n° 547**

PATRIMOINE

- Les conditions suspensives dans les avant-contrats immobiliers **Mai n° 551**
- La forêt, un investissement atypique à considérer **Novembre n° 556**
- Investir dans une foncière **Avril n° 550**
- Le marché locatif à l'épreuve du confinement **Juillet-Août n° 553**
- Mieux contrôler les cessions de foncier **Septembre n° 554**

QUESTIONS / REPONSES

BAIL COMMERCIAL

- Clause d'indexation du loyer à la hausse uniquement **Mai n° 551**

BAIL D'HABITATION

- Clause interdisant la détention d'animaux **Mai n° 551**
- Cotitularité du bail **Décembre n° 557**
- Date de prise d'effet d'une révision de loyer **Juin n° 552**
- Départ d'un colocataire victime de violences **Octobre n° 555**
- État des lieux par huissier **Décembre n° 557**
- Fin d'une mission d'intérim et préavis réduit **Novembre n° 556**
- Logement infesté par un nid de frelons **Septembre n° 554**
- Obligation du locataire de supporter certains travaux **Avril n° 550**
- Préavis réduit et solidarité des colocataires **Juin n° 552**
- Préavis réduit en cas de rupture conventionnelle de contrat **Juillet-Août n° 553**
- Sanction du non-respect de l'interdiction du cumul « caution/assurance loyers impayés » **Mars n° 549**

BAIL MEUBLÉ

- Bail unique ou baux multiples pour une location meublée **Décembre n° 557**
- Départ du locataire après un congé du propriétaire **Octobre n° 555**
- Passer d'une location vide à une location meublée **Avril n° 550**

BAIL MOBILITÉ

- Paiement des charges et de la taxe d'habitation dans le cadre d'un bail mobilité **Janvier n° 547**
- Permis de louer et bail mobilité **Décembre n° 557**

COPROPRIÉTÉ

- Adaptation des règles applicables aux assemblées générales pendant la crise sanitaire **Mars n° 549**

- Avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété **Octobre n° 555**
- Contrat d'un syndic non-professionnel **Janvier n° 547**
- Convocation et notification des procès-verbaux d'assemblée générale **Juillet-Août n° 553**
- Convocation d'une assemblée aux frais d'un copropriétaire **Mai n° 551**
- Dépenses afférentes à une canalisation **Novembre n° 556**
- Durée d'un mandat de syndic **Janvier n° 547**
- Mise en concurrence des syndics par le conseil syndical **Septembre n° 554**
- Notification de la vente d'un lot de copropriété au syndic **Juillet-Août n° 553**
- Répartition des dépenses de travaux entre le vendeur et l'acheteur **Juin n° 552**
- Représentation en assemblée générale pour des biens en indivision ou démembrés **Octobre n° 555**
- Utilité d'instituer un règlement intérieur et majorité en assemblée générale **Février n° 548**

FISCALITÉ

- Déduction de la cotisation à une Chambre de Propriétaires **Juin n° 552**
- Investissement Pinel et prise en compte des garages **Avril n° 550**

LOI DE 1948

- Loyers pour les logements régis par la loi de 1948 **Septembre n° 554**

RÈGLEMENTATION

- Habitat indigne : nouvelles règles pour 2021 **Mars n° 549**
- La loi climat et résilience : les mesures logement **Octobre n° 555**
- Maintien de dispositifs liés à la crise sanitaire jusqu'en octobre 2021 **Juillet-Août n° 553**
- Nouveaux textes sur l'installation de dispositifs de recharge dans les immeubles **Février n° 548**
- Le projet de loi climat et résilience **Septembre n° 554**
- Projet de loi climat et résilience, performance exigée **Juin n° 552**
- Projet de loi 3DS : des mesures sur les logements dans un texte d'organisation territoriale **Octobre n° 555**
- Squats de logements : une réglementation toujours à la traîne **Juillet-Août n° 553**
- Victimes de squats : amélioration des procédures existantes **Mars n° 549**

TECHNIQUE

- Les diagnostics techniques obligatoires à produire par le bailleur **Mars n° 549**
- Les diagnostics techniques obligatoires à produire par le vendeur **Avril n° 550**
- Évolution du dispositif Maprimerénov' depuis le 1^{er} juillet 2021 **Septembre n° 554**
- Modification du dispositif Maprimerénov' à compter du 1^{er} janvier 2021 **Mars n° 549**
- Parution de deux nouveaux décrets sur les DPE **Février n° 548**

TRIBUNE LIBRE

- Olivier Salleron, Président de la fédération française du bâtiment **Février n° 548**
- Jean-Michel Dufraisse, Président de l'UNPI 19 Corrèze-Brive **Mars n° 549**
- Hugues de La Celle, Président de la FNPPR **Avril n° 550**
- David Ambrosiano, Président du Conseil supérieur du notariat **Mai n° 551**
- Thierry Repentin, Président de l'Anah **Juin n° 552**
- Antoine d'Amécourt, Président de Fransylva **Juillet-Août n° 553**
- Pascal Boulanger, Président de la FPI France **Septembre n° 554**

L'UNPI EN ACTIONS

- Ce que l'UNPI a obtenu pour vous en 2020 **Janvier n° 547**
- Ce que l'UNPI a obtenu pour vous en 2021 **Décembre n° 557**
- Communiqué de presse – Nouveau DPE : constat d'un accident industriel **Novembre n° 556**
- Communiqué de presse UNPI - Résidences de tourisme gérées : propriétaires en danger ! **Mars n° 549**
- Création d'un club parlementaire **Avril n° 550**
- 18 mois de crise sanitaire, habitat et commerces, l'UNPI présent pour les propriétaires **Décembre n° 557**

UNPI ET EUROPE

- Le plafonnement des loyers à Berlin jugé inconstitutionnel **Juin n° 552**

URBANISME

- Manager de centre-ville **Février n° 548**
- Petites villes de demain **Février n° 548**
- L'urbanisme dense **Janvier n° 547**

PETITES ANNONCES

VENTES OFFRES

Ile Rousse (2B). Vente appartement climatisé, environ 81m², terrasses, cave, parking. Proche mer 380 000 €. Tél : 07 84 82 58 64

Centre Ecully (69130). Vend F2 rdc avec terrasse et petit jardin 50m². Emplacement 1^{er} ordre. Libre 1/06/2022 - Tél : 09 67 18 69 67

ACHATS VENTES IMMEUBLES DE RAPPORT

A vendre immeuble de 23 logements et grand local commercial située au cœur du centre-ville de MONTLUCON. Quartier en plein développement, résidence avec vue sur le Cher et à proximité des Centres Commerciaux et de l'artère principale. Les logements sont loués meublés et entièrement équipés. Excellent taux d'occupation > à 95% - Rentabilité d'environ 9% / prix de vente 1 150 000€ - Renseignements et visites au 06 10 05 52 23

A vendre pour investisseur : Ancienne usine d'une surface de 3400 m². Idéal pour projet de réalisation de 13 à 15 appartements de type loft ! Possibilité de réalisation d'une cour ouverte en intérieure et de parking privé. Cet immeuble est situé au centre-ville de MONTLUCON, proche des rives du Cher et de la gare SNCF. Prix de vente : 160 000 € (47€/m²) Dossier et plans sur demande par mail : auberger-franck@hotmail.com - Tél : 06 10 05 52 23

A vendre bel immeuble de rapport emplacement numéro 1 au cœur du centre-ville de Montluçon (03). Cette résidence est composée de 10 logements tous meublés et équipés (LMP ou LMNP), tous sont entièrement refaits à neuf et équipés de cuisines américaines. Chauffage gaz collectif, menuiseries aluminium et double vitrage avec volet roulant électrique. Mobilier de qualité. Aucuns travaux à prévoir. Rentabilité environ 9 %. Prix 621000€. Informations et visites au 06 10 05 52 23. Demande envoi dossier par mail : auberger-franck@hotmail.com

St Rambert d'Albon, 1h sud Lyon, immeuble 9 appart tous loués (8 nus, 1 meublé). Caves, cours privatives rdc. Parking gratuit belle situation (gare, centre-ville, commodités). 8 appart refaits. Prix de vente 530 K€, env 9% renta. Infos au 07 85 34 05 08

Vend Castres Tarn 81100 Centre-ville, immeuble ancien bien entretenu 15 locataires tout loué - 2 magasins - 2 avocats - 1 psychologue - 1 magasin divers - 9 locataires - espace vert intérieur avec grand sapin. Diverses dépendances - 1 appartement avec jardin et garage. Prix 1 million. Tél 05 63 59 83 97

Marseille - Vend immeuble de rapport 6^{ème} ardt. Toiture neuve, 4 appartements, bon état général. Locataires solvables. Prix 490 000 €. Rapport 6%. Ecrire à : als@hotmail.fr

PARIS 19^{ème}. Pour investisseur, Grand studio de 38 m² + cave, cuisine séparée, salle

de bain, entrée avec grand placard, pièce de vie très lumineuse plein sud. Conventionné ANAH (engagement de location 9 ans) Loué dans le cadre du dispositif «Louez solidaire» loyers garantis, pas de vacance locative, 0 frais de gestion, 85% d'abattements sur les revenus fonciers. Fin du bail mars 2024. Tel 06 24 15 25 95 - Prix 280.000 €

Mézilles (89) Ensemble immobilier à vendre cause âge propriétaire comprenant 9 appartements (6 en location + 3 à rénover) 622m², grenier aménageable. 9 garages, 1 hangar + 2 dépendances. Cours. Jardins- Terrain attenant lha88. Tél : 06 08 89 84 96. Prix 285 000 €

LOCAUX COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS

Particulier achète murs commerciaux (hôtel, entrepôts, hangar) faire offre. Même avec travaux. Sud-est de la France. Tél 07 68 06 61 14.

LOCATIONS SAISONNIÈRES

Maison de vacances à Royan de 2 à 6 pers. 3 chbres. 2 salles d'eau. 2 wc. Jardin clos. Garage. Wi-Fi. Très bien équipée. Au calme. Proche centre-ville et plages. 350€ à 1300€ / sem. Tél : 0610535062-Site:www.vacances-royan17.com

A St Martin - Ile de Ré. F2 rez de jardin pour 4 pers 41m² - terrasse, piscine de la résidence - garage individuel - calme tout confort - lave-vaisselle et linge - télévision etc - séjour - kitchenette - chambre - salle d'eau - WC - hall. Proche port, commerces, marché - Rabais 10% 2 semaines. Tél : 06 86 93 64 23

Portiragnes Plages (34420) Maison dans résidence sécurisée avec 2 piscines et animations enfants. 3 chambres, garage, terrasse, équipée pour 5/6 personnes, 300m de la plage. 500 à 1300 € / sem. Tél : 06 29 97 29 58

AUTRES LOCATIONS

NEUILLY / SEINE. LOUE T1 meublé 25m² - Très confortable, calme. Entièrement refait à neuf. Nombreux rangements - SDS : canapé clic clac - bibliothèque anglaise - cuisine indépendante et équipée : lave-linge, lave-vaisselle... Loyer 1200€ CC. Gardien. Tél : 06 13 65 26 56. Photos sur dde

A LOUER EN BRETAGNE (22) - Maison pierres plein sud, coin calme, type F3 + 2 chb mansardées, lambris, cuisine aménagée, cheminée pierres, 2 caves, jardin, garage sous auvent. Class C à D. A 15 kms du bord de mer St Cast. Tél : 02 96 84 41 78 (Rp que sur message)

PIBRAC (31820) Proche Blagnac. Loue maison dans quartier résidentiel - 145 m² - 5 chbres 2sdb - Jardin 800m²- Gde terrasse orientée sud. Loyer 1660€/mois Tél : 06 74 34 56 06 ou fontaine33@wanadoo.fr

GERARMER (Vosges) Loue F3 tout confort. Endroit calme. Vue lac - Proche station ski - 2 chbres - Grand séjour - Cuisine ouverte - Semaine de 400 à 600€ suivant période. Tél : 06 80 74 05 30

TERRAINS

66320 VENDS TERRAIN 1980 M² proche Prades. Plusieurs possibilités (anciennement vigne) tél : 06 27 15 14 71 ou 04 68 05 87 61 (matin de préférence). Prix : 65.000€

DIVERS

AMIS PROPRIETAIRES, vous vendez un bien locatif, je suis investisseur et agent immobilier spécialisé dans l'investissement immobilier, secteur nouvelle Aquitaine (33-16-17-24-47) contact : 06 62 98 67 46- e-mail : olivier.georges@projetlocatif.fr.

Comment passer votre annonce ?

- Votre annonce de 5 lignes pour **25 € TTC**
- 2 passages pour **40 € TTC**

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

Pour toute annonce supérieure à 5 lignes, merci de nous consulter au 01 44 11 32 52. Merci d'adresser ce texte à :

25 millions de Propriétaires - 11, quai Anatole-France - 75007 Paris

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

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

À remplir obligatoirement

Je soussigné :

NOM : _____ Prénom : _____

Signature :

- déclare sur l'honneur que les renseignements portés sur ce bulletin sont exacts et ne sont entachés d'aucune erreur ou omission de caractère trompeur,
- prends note que les annonces relatives à la mise en vente ou à la location d'un bien immobilier doivent obligatoirement comporter la lettre correspondant au classement énergétique du bien.

Indice du coût de la construction (ICC)

ICC 2 ^{ème} T 2021 = 1821		INSEE 100 au 4 ^e T 1953	LES VARIATIONS (en %)		
			Annuelles	Trien- nales	Sur 9 ans
2012	3 ^e trimestre	1648	+1,48	+9,72	+36,99
	4 ^e trimestre	1639	+0,06	+8,76	+35,01
2013	1 ^{er} trimestre	1646	+1,79	+9,15	+34,37
	2 ^e trimestre	1637	-1,74	+7,91	+29,20
	3 ^e trimestre	1612	-2,18	+6,05	+26,73
	4 ^e trimestre	1615	-1,46	+5,35	+27,27
2014	1 ^{er} trimestre	1648	+0,12	+6,05	+29,76
	2 ^e trimestre	1621	-0,98	+1,76	+27,04
	3 ^e trimestre	1627	+0,93	+0,18	+27,31
	4 ^e trimestre	1625	+0,62	-0,79	+22,00
2015	1 ^{er} trimestre	1632	-0,97	+0,93	+19,82
	2 ^e trimestre	1614	-0,43	-3,12	+18,16
	3 ^e trimestre	1608	-1,17	-2,43	+16,44
	4 ^e trimestre	1629	+0,25	-0,61	+15,86
2016	1 ^{er} trimestre	1615	-1,04	-1,88	+16,61
	2 ^e trimestre	1622	+0,50	-0,91	+13,03
	3 ^e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 ^e trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 ^{er} trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 ^e trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 ^e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4 ^e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1 ^{er} trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 ^e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3 ^e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4 ^e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1 ^{er} trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 ^e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 ^e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4 ^e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1 ^{er} trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 ^e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 ^e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4 ^e trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1 ^{er} trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 ^e trimestre	1821*	+3,88	+7,18	+9,30

* Parution Insee 24/09/2021

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

Indice des loyers commerciaux (ILC)

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

ILC 2 ^{ème} T 2021 = 118,41		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008	
		ILC	Variation annuelle
2015	4 ^e trimestre	108,41	-0,06 %
	1 ^{er} trimestre	108,40	+0,07 %
2016	2 ^e trimestre	108,40	+0,02 %
	3 ^e trimestre	108,56	+0,17 %
	4 ^e trimestre	108,91	+0,46 %
2017	1 ^{er} trimestre	109,46	+0,98 %
	2 ^e trimestre	110,00	+1,48 %
	3 ^e trimestre	110,78	+2,04 %
	4 ^e trimestre	111,33	+2,22 %

ILC 2 ^{ème} T 2021 = 118,41		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018	1 ^{er} trimestre	111,87	+2,20 %	+3,28 %	+8,90 %
	2 ^e trimestre	112,59	+2,35 %	+3,88 %	+10,33 %
	3 ^e trimestre	113,45	+2,41 %	+4,68 %	+12,09 %
	4 ^e trimestre	114,06	+2,45 %	+5,21 %	+12,85 %
2019	1 ^{er} trimestre	114,64	+2,48 %	+5,76 %	+13,10 %
	2 ^e trimestre	115,21	+2,33 %	+6,28 %	+13,14 %
	3 ^e trimestre	115,60	+1,90 %	+6,48 %	+12,93 %
	4 ^e trimestre	116,16	+1,84 %	+6,66 %	+12,86 %
2020	1 ^{er} trimestre	116,23	+1,39 %	+6,18 %	+12,15 %
	2 ^e trimestre	115,42	+0,18 %	+4,93 %	+10,51 %
	3 ^e trimestre	115,70	+0,09 %	+4,44 %	+9,87 %
	4 ^e trimestre	115,79	-0,32 %	+4,01 %	+8,95 %
2021	1 ^{er} trimestre	116,73	+0,43 %	+4,34 %	+9,08 %
	2 ^e trimestre	118,41*	+2,59 %	+5,17 %	+10,00 %

* Parution Insee 24/09/2021

Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

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

ILAT 2 ^{ème} T 2021 = 116,44		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018	3 ^e trimestre	112,74	+2,16 %	+4,41 %	+12,90 %
	4 ^e trimestre	113,30	+2,18 %	+4,75 %	+13,57 %
2019	1 ^{er} trimestre	113,88	+2,18 %	+5,25 %	+13,88 %
	2 ^e trimestre	114,47	+2,20 %	+5,59 %	+14,00 %
	3 ^e trimestre	114,85	+1,87 %	+5,67 %	+13,89 %
	4 ^e trimestre	115,43	+1,88 %	+5,96 %	+13,94 %
2020	1 ^{er} trimestre	115,53	+1,45 %	+5,59 %	+13,31 %
	2 ^e trimestre	114,33	-0,12 %	+4,04 %	+11,28 %
	3 ^e trimestre	114,23	-0,54 %	+3,51 %	+10,22 %
	4 ^e trimestre	114,06	-1,19 %	+2,87 %	+9,04 %
2021	1 ^{er} trimestre	114,87	-0,57 %	+3,07 %	+9,08 %
	2 ^e trimestre	116,46*	+1,86 %	+3,97 %	+9,87 %

* Parution Insee 24/09/2021

Indice de référence des loyers - IRL « nouvelle version »

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

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

IRL 3 ^e T 2021 = 131,67	1 ^{er} TRIMESTRE		2 ^e TRIMESTRE		3 ^e TRIMESTRE		4 ^e TRIMESTRE	
	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle
2017	125,90	+ 0,51%	126,19	+ 0,75 %	126,46	+ 0,90 %	126,82	+ 1,05 %
2018	127,22	+ 1,05 %	127,77	+ 1,25 %	128,45	+ 1,57 %	129,03	+ 1,74 %
2019	129,38	+ 1,70 %	129,72	+1,53%	129,99	+ 1,20 %	130,26	+ 0,95 %
2020	130,57	+ 0,92 %	130,57	+0,66%	130,59	+ 0,46 %	130,52	+0,20%
2021	130,69	+ 0,09 %	131,12	+0,42%	131,67*	+ 0,83 %		

* Parution Insee 15/10/2021

Indice mensuel des prix à la consommation*

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

Indice mensuel des prix 11/2021 = 106,45

	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	

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

Indice bâtiment national BT 01*

BT01 09/2021 = 118,6

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2018	108,0	108,3	108,5	108,7	109,0	109,0	109,2	109,5	109,5	109,7	109,7	109,7
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
2021	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6	117,5	118,5	118,5	118,6			

* Nouvelle valeur, base 100 en 2010

Indice

FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT BASE 1 EN 1941

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

2019	2 ^e T	994,5
	3 ^e T	994,2
	4 ^e T	994,3
2020	1 ^{er} T	995,1
	2 ^e T	995,2
	3 ^e T	996,8
	4 ^e T	1000,5
2021	1 ^{er} T	1022,3
	2 ^e T	1033,4
	3 ^e T	1055,2

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 16 juin 2021 (JO du 25 juin) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 2^e semestre 2021, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas. Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels). Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule : montant dû X taux annuel valable pour le semestre X jours de retard dans ce semestre / 365 jours.

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

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

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



© Simon Coste

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A noter : plusieurs niveaux de la catégorie A vont se retrouver en dessous du SMIC (depuis le 1^{er} octobre 2021, le SMIC brut mensuel est fixé à 1 589,47 € sur la base de la durée légale du travail de 35 heures hebdomadaires). Il y aura donc lieu de compenser la différence afin de respecter cette valeur minimale.

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

Catégorie 1 : 3,211 € ; catégorie 2 : 2,535 € ; catégorie 3 : 1,872 €. Cette évaluation ne peut toutefois être inférieure à 71,20 € si une seule pièce (ou 38,10 € par pièce si plusieurs pièces).

- **Salaire en nature électricité, gaz, chauffage, eau chaude :** 0,1605 € le kWh tarif EDF (électricité verte) à compter du 1^{er} janvier 2020.

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

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

- **Astreinte de nuit : 155 €**

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

Taux de l'usure

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{er} OCTOBRE 2021 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU JO DU 28 SEPTEMBRE 2021

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

	Taux effectifs pratiqués au 3 ^e T 2021 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} octobre 2021
PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS		
• Prêts à taux variable	1,72%	2,29%
• Prêts relais	2,16%	2,88%
PRÊTS À LA CONSOMMATION		
• Prêts d'un montant ≤ à 3 000 €*	15,87%	21,16%
• Prêts d'un montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	7,42%	9,89%
• Prêts d'un montant > à 6 000 €*	3,74%	4,99%

Plus-values immobilières

TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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

Loi de 1948 : la sortie

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1^{er} janvier 2021, les revenus nets imposables de l'année 2020 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau ci-dessous.

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

RENTES VIAGÈRES

Les taux de majoration pour 2021

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

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

FRACTURE



La fracture peut être sociale ou politique. Elle fragilise le monde en créant des inégalités multiples. Elle oppose celui qui a un toit à celui qui n'en a pas. Elle exclut les personnes étrangères, pauvres ou isolées.

**LE MONDE
EST MALADE,
A NOUS
DE LE SOIGNER.**

Faites un don sur medecinsdumonde.org