

RÉNOVER

Droit de surplomb
pour l'isolation thermique par
l'extérieur d'un bâtiment

LOUER

Baux commerciaux et covid-19
La Cour de cassation donne
gain de cause aux bailleurs

PROCÉDURE

Taxe foncière :
notre procédure contre
la mairie de marseille

25 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

ÉDITION
Marseille

UNPI 13 & 83
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

NOTRE DOSSIER COMPLET

INVESTIR DANS L'HÔTELLERIE

LES BONNES MÉTHODES

■ DES INVESTISSEURS DÉCRYPTENT CE MARCHÉ ■ LES CODES ET LES SPÉCIFICITÉS À MAÎTRISER ■
■ L'ÉPREUVE DU CONFINEMENT POUR LE SECTEUR ■



**Votre
énergie
a de l'impact
hellio**

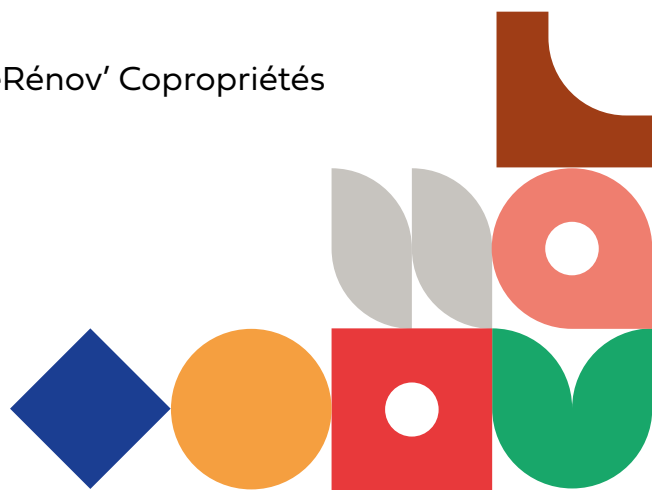
Boostez la performance énergétique de vos résidences

- + Assistance à maîtrise d'ouvrage et rénovation globale
- + Travaux pris en charge jusqu'à 100 %
- + Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- + Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)
- + Audit énergétique
- + Certificats d'Économies d'Énergie et MaPrimeRénov' Copropriétés



hellio

habitatcollectif@hellio.com
copropriete.hellio.com



Chers adhérents, Chers lecteurs,

Je suis heureux que vous ayez en main notre nouveau magazine *25 millions de Propriétaires*. Il fait peau neuve.



Christophe Demerson,
président de l'UNPI
 @DemersonUNPI

Sa maquette a été modernisée, sa prise en main améliorée, et sa lecture facilitée. Nos équipes sont parvenues à mettre en avant un contenu toujours aussi qualitatif et proche de vos attentes. La forme est au service du fond : juridique, technique, mais aussi pratique. Nous abordons toujours le quotidien du propriétaire et lui donnons les clefs de compréhension de thématiques parfois complexes. Les dispositions législatives changent à un rythme de plus en plus rapproché. Le contexte économique fluctue. Votre magazine est là pour décrypter l'actualité ; tout cela dans son nouvel écrin.

25 Millions de Propriétaires fait **peau neuve**

Grâce à ces évolutions nous nous donnons les moyens d'accroître notre visibilité auprès des propriétaires privés et de l'ensemble des acteurs. Notre ambition est d'aller vers de nouveaux canaux de diffusions, ciblés, afin de toucher toujours plus de lecteurs, donc de porter nos valeurs au plus grand nombre.

Enfin, la modernisation de notre Fédération passe par des outils de communication et d'information performants. Cette maquette est un premier outil qui va nous conduire à développer une version digitale de notre magazine, accessible à tous.

Je vous invite à faire découvrir 25 millions de Propriétaires à votre entourage. Encouragez les abonnements, ce sera des adhérents pour nos Chambres de propriétaires UNPI. Votre soutien nous est plus que jamais indispensable pour défendre le droit de propriété auprès des pouvoirs publics.



Sommaire

Actualités

4 | En bref

Les nouveautés de l'installation des bornes de recharge électriques – Nouvel encadrement des loyers à Montpellier et Bordeaux – La rentabilité des colocations – Renforcement du contrôle des règles de construction – Sécurisation des stationnements de vos vélos dans les immeubles – MaPrimeRenov' : Modification de la liste des pièces justificatives

8 | Médias

IRL : « Cibler davantage les mesures » – Mise en place d'un bouclier loyer jusqu'en juin 2023 – Plafonnement de l'IRL – La problématique du permis de louer – Montpellier : un nouveau recours déposé contre l'encadrement des loyers par l'UNPI et la FNAIM 34 – « Mieux vaut-il rénover, louer ou vendre son bien immobilier ? »

12 | UNPI et réseaux sociaux

Informer

14 | Louer

Baux commerciaux et covid-19
La Cour de cassation donne gain de cause aux bailleurs

16 | Urbanisme

De l'autorisation d'urbanisme aux recours

22 | Louer

Règles d'évolution des loyers
Parution du décret annuel

24 | Rénover

MaPrimeRenov' : précision du parcours
d'accompagnement des bénéficiaires

Dossier

26 | Pourquoi les investisseurs font les yeux doux à l'hôtellerie

Défendre

30 | Jurisprudence

Droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment

34 | Jurisprudence

Les dernières jurisprudences - Décryptage

Conseiller

40 | Questions réponses

Bail de résidence secondaire pour une location meublée – Ravalement de parties communes et privatives – Taxe sur les logements vacants si le logement est habitable

44 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

LA REVUE DE L'UNPI
25 millions de propriétaires

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

Gérant, directeur de la publication
Christophe Demerson

Directeur de la rédaction
Pierre Hautus

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

Ont collaboré à ce numéro
Livia Broche, Arnaud Couvelard,
Bertrand Desjumez, Frédéric Zumbiehl,
Laurent Caillaud

Secrétariat de rédaction
TAKEOFF MEDIAS

Abonnements
01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52
25millionsdeproprietaires@unpi.fr

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

Siège social
11 quai Anatole-France 75007 Paris

Associés
UNPI à 90 %

Iconographie
iStock - Unsplash

Maquettiste
Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

Impression
MCCGraphics
Commission paritaire : N° 0722 K
81970 - ISSN : 2102-0728
Dépôt légal : mai 2022

Tarifs
Le numéro : 4,50 €
Abonnement 1 an : 49 €
Dom-Tom, étranger : 59 €

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



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.

25 millions de Propriétaires

Les chaudières aussi marchent pour le climat.



Saviez-vous que grâce au gaz vert produit à partir de déchets organiques, comme cette épluchure de pomme, on pouvait se chauffer et cuisiner ? La nouvelle génération de chaudières gaz permet jusqu'à 30% d'économie d'énergie ! Pour les copropriétés, voilà deux bonnes raisons de remplacer leur ancienne chaudière tout en faisant un geste pour la planète* !

#LeGazVertLavenir

Pour en savoir plus sur le gaz vert, rendez-vous sur copro.grdf.fr

L'énergie est notre avenir, économisons-la !



Quel que soit votre fournisseur.

* En changeant votre ancienne chaudière, vous faites de 20 à 30 % d'économies d'énergie en fonction de l'âge de la chaudière remplacée (Étude GRDF 2019). Le remplacement d'une ancienne chaudière fioul par une chaudière gaz THPE permet de réduire instantanément les émissions de CO₂ de 50 % (calcul GRDF effectué sur la base des contenus carbone du gaz naturel et du fioul domestique de la base carbone – juillet 2021 – en considérant une amélioration du rendement de l'installation de chauffage de 26 % liée au remplacement de l'ancienne chaudière au fioul par une chaudière gaz THPE).

IMMEUBLES COLLECTIFS

Les nouveautés de l'installation des bornes de recharge électriques

_Par Livia BROCHE



© 2016 Shutterstock. No use without permission.

La loi « d'orientation des mobilités » n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 a instauré une obligation de pré-équipement des stationnements des immeubles afin de faciliter l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables (sur ce point, 25 millions de propriétaires d'avril 2020, p. 30). Ce pré-équipement, sans frais, pour le propriétaire ou pour le syndicat des copropriétaires, doit faire l'objet d'une convention avec le gestionnaire du réseau public ou l'opérateur privé qui s'engage à procéder à l'installation (article L. 353-13 du Code de l'énergie). Le décret n° 2022-959 du 29 juin 2022 apporte des précisions sur cette convention.

Tout d'abord, avant la conclusion de la convention et après l'achèvement des travaux d'installation, un état des lieux contradictoire de l'état technique des parties communes de l'immeuble doit être réalisé. Si des dégradations sont imputables aux travaux, la remise en état est à la charge de l'opérateur signataire (article R. 353-13-3 du Code de l'énergie). Ensuite, ce décret précise les éléments contenus dans ladite convention qui doit :

- explicitement mentionner les articles R. 353-13-1 à R. 353-13-3 du code de l'énergie ;
- préciser les éléments contractuels essentiels et les conditions générales des relations contractuelles entre l'opérateur signataire et les futurs utilisateurs ;
- contenir les stipulations et informations énumérées à l'article R. 353-13-2 du Code de l'énergie.

Enfin, les conditions prévues par la convention ne peuvent faire obstacle à la mise en œuvre d'autres solutions de recharge pour les emplacements de stationnement de l'immeuble collectif (article R. 353-13-2 du Code de l'énergie).

Comment financer cette installation ?

Il est possible dans certains immeubles résidentiels, de financer cette installation par le tarif d'utilisation des réseaux publics de distribution d'électricité. Pour en bénéficier, le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires, doit justifier d'au moins un devis pour l'installation d'une infrastructure collective de recharge auprès d'un opérateur (article L. 353-12 du Code de l'énergie). ■

BAIL D'HABITATION

Nouvel encadrement des loyers à Montpellier et Bordeaux

_Par Frédéric ZUMBIEHL

Cet été, l'encadrement des loyers a été étendu à deux nouvelles grandes villes : Montpellier, depuis le 1^{er} juillet 2022 (arrêté préfectoral du 23 mai 2022) et Bordeaux, depuis le 15 juillet 2022 (arrêté du 20 juin 2022).

L'encadrement des loyers à Montpellier

Il est possible de connaître les plafonds de loyers rue par rue à l'adresse : <https://eservices.montpellier3m.fr/habitat/encadrement-des-loyers/>.

Les plafonds s'appliquent à toutes les mises en location à compter du 1^{er} juillet 2022. Les reconductions tacites ne sont pas concernées. S'agissant des renouvellements formels de baux, ils s'appliquent potentiellement aux renouvellements à compter du 1^{er} décembre 2022, le locataire pouvant, cinq mois minimums avant l'échéance du bail, demander que le loyer soit diminué au loyer de référence majoré « en vigueur » (article 140, VI de la loi ELAN du 23 novembre 2018). Les propriétaires peuvent quant à eux demander, six mois au moins avant l'échéance du bail, que le loyer de renouvellement soit fixé au loyer de référence minoré en vigueur. Les demandes d'augmentation sont donc techniquement possibles pour des renouvellements postérieurs au 1^{er} janvier 2023.

L'encadrement des loyers à Bordeaux

Les plafonds de loyers peuvent être consultés à l'adresse : <https://simulateur-loyer.bordeaux-metropole.fr/>.

Concernant les renouvellements de baux, des locataires bordelais pourront réclamer une diminution au loyer de référence majoré pour des renouvellements postérieurs au 15 décembre 2022. Côté propriétaire, il est possible de demander l'application du loyer de référence minoré six mois au moins avant des renouvellements postérieurs au 15 janvier 2023.

Rappelons que les loyers étaient d'ores et déjà encadrés à Paris, Lille, Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse, Lyon, Villeurbanne, Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville. Dans toutes ces villes, l'encadrement des loyers se cumule avec le blocage des loyers de renouvellement et relocation prévus par décret annuel (voir page 22). ■



BROKER D'IMMEUBLES

**Le spécialiste
de la vente
d'immeubles
à Paris et dans
les grandes
agglomérations**



Vente-Immeuble.paris

37 rue d'Amsterdam - 75008 PARIS

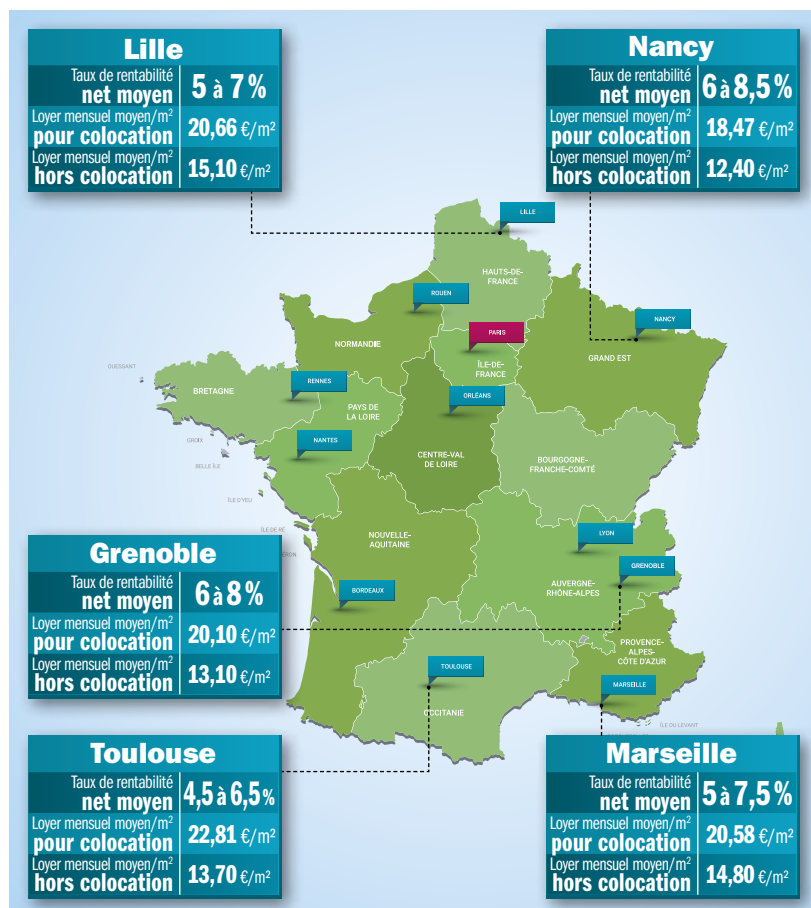
+33 (0)1 53 32 50 16

contact@vente-immeuble.paris

www.vente-immeuble.paris

LOYER

La rentabilité des colocations



La colocation est devenue un fait de société chez les jeunes. Les étudiants trouvent à se loger plus grand et moins cher, mais à condition de partager living, cuisine et salle de bains. Bien sûr ce sont les villes universitaires qui sont le plus en pointe dans ce secteur. La société Investissement-locatif.com en est le meilleur témoin : la part de ses colocations représente environ 20 % de ses projets, soit 600 projets par an dans plus de 25 villes de France. Les statistiques qu'elle a réalisées montrent que cet investissement ciblé peut révéler une rentabilité supérieure à celle des locations immobilières traditionnelles. On le voit en prenant les chiffres des locations et ceux des colocations où l'écart est en moyenne de 5 € au mètre carré, ce qui représente quelque 400 € de différence pour un 80 m².

CONSTRUCTION

Renforcement du contrôle des règles de construction

Par Livia BROCHE

L'ordonnance n° 2022-1076 du 29 juillet 2022 est prise en application de l'article 173 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Elle entraîne plusieurs modifications de la partie législative du livre I^{er} du Code de construction consacré à la construction, l'entretien et la rénovation des bâtiments. Il ressort du rapport au Président de la République que la réforme aspire à contribuer à l'optimisation de l'efficacité du contrôle des règles de construction. Elle a pour objectif d'améliorer la qualité de la construction, qu'il s'agisse notamment des règles de sécurité ou de la performance énergétique et environnementale des bâtiments. A ce titre, elle vise à faire évoluer la liste des attestations de respect des règles de construction exigées au stade de la demande de permis de construire ou de l'achèvement des travaux. Pour cela, elle crée une nouvelle attestation relative aux risques liés aux terrains argileux, dite « retrait gonflement des argiles » (RGA). De plus, elle supprime l'attestation préexistante portant sur la réalisation de l'étude des solutions d'approvisionnement en énergie au moment du permis de construire. Pour finir, elle complète et élargit le champ de la police administrative qui pourra concerner tous les intervenants impliqués par l'acte de construire en tendant à faire respecter la grande majorité des règles constructives. L'entrée en vigueur des dispositions législatives introduites par cette ordonnance sera fixée par décret et au plus tard le 1^{er} janvier 2024.


www.unpi.org

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

IMMEUBLES**Sécurisation des stationnements de vos vélos dans les immeubles****_Par Livia BROCHE**

La loi "Mobilités" du 24 décembre 2019 a instauré l'obligation d'installer des équipements de sécurisation des vélos dans les nouvelles constructions ou à l'occasion de la réalisation de travaux sur des parcs de stationnement automobiles. Le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et son arrêté du 30 juin 2022 apportent des précisions permettant la mise en œuvre du dispositif et son application à compter du 26 décembre 2022.

Le champ d'application

Sont concernés par l'obligation de doter le parc de stationnement d'infrastructures ou de l'aménager afin de permettre le stationnement sécurisé des vélos :

- les ensembles d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- les bâtiments à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ;
- les bâtiments accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ou aux bâtiments constituant un ensemble commercial (au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle (articles L. 113-18 et 113-19 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)).

L'obligation de sécurisation dans le cadre de travaux sur le parc de stationnement, n'est applicable que lorsque le double seuil suivant est rempli : le parc contient au moins 10 places et le rapport entre le coût total prévisionnel des travaux et la valeur du ou des bâtiments est supérieur ou égal à 2 % (article R. 113-13 CCH).

Le cas particulier des bâtiments existants à usage tertiaire

Concernant les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, l'obligation



© 2022 Gorloff-KV/Shutterstock. No use without permission.

Selon le décret, les dispositifs installés doivent être fixes, permettre de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

s'applique d'une part, à tout propriétaire dont le parc de stationnement comprend au moins 10 places destinées aux travailleurs. Et d'autre part, à tout copropriétaires dont le ou les lots de copropriété comprennent en partie privative au moins 10 places destinées aux travailleurs (article R. 113-14 CCH).

Les dérogations à l'obligation de sécurisation

Il existe des dérogations à l'obligation de sécurisation :

- lorsque l'endroit susceptible d'accueillir les infrastructures requises n'est pas accessible en toute sécurité par un cycliste depuis l'espace public et qu'aucun aménagement raisonnable n'est possible ;
- et quand l'installation des équipements de sécurisation réduirait le nombre de places de stationnement automobile au point que les obligations minimales du plan local d'urbanisme ne seraient pas respectées (article R. 113-17 CCH).

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE**MaPrimeRenov' : Modification de la liste des pièces justificatives****_Par Livia BROCHE**

Un arrêté du 5 juillet 2022 modifie l'arrêté du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique et l'arrêté du 17 novembre 2020 modifié relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique. Désormais, pour toutes les demandes déposées après le 10 juillet 2022, il est précisé que les capteurs des équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude fonctionnant à l'énergie solaire peuvent être :

- thermiques à circulation d'eau, d'eau glycolée ou d'air ;
- hybrides thermiques et électriques à circulation d'eau ou d'eau glycolée.

En cas d'acquisition ou de pose d'un tel équipement, les pièces justificatives doivent mentionner la nature du fluide circulant dans les capteurs (eau, eau glycolée, air) dans les conditions de pose et d'utilisation de l'équipement.

ÉDITO

Taxes foncières à Marseille : des nouvelles de nos procédures



Auguste Lafon,
président de
l'UNPI 13 et 83

Je tiens à remercier les nombreux adhérents qui se sont joints à notre recours devant le tribunal administratif pour faire annuler les augmentations abusives et incontrôlées des taxes foncières décidées par le conseil municipal de Marseille.

Nous avons beaucoup d'arguments pour nous opposer à cette décision et notamment celui de précariser un peu plus les petits propriétaires qui n'ont qu'une faible retraite et qui sont plus nombreux que ce que l'on peut croire.

Notre avocat a donc déposé 2 recours devant le tribunal administratif : à savoir un recours en référé pour faire reconnaître l'urgence de la situation ce que le tribunal vient de rejeter et le recours au fond qui sera plaidé dans quelques mois. C'est dans cette prochaine audience que les magistrats examineront tous nos arguments.

Le président de notre Fédération a rencontré récemment le Ministre des Finances Bruno Lemaire et a su le convaincre que cette situation n'était pas tenable pour beaucoup de pro-

priétaires qui risquent de se trouver en difficultés financières. Le ministre semble maintenant décidé à anticiper les hausses importantes de la taxe foncière et il devrait intégrer dans le projet de loi de finances 2023 un dispositif de limitation des hausses votées par les communes.

Votre soutien massif nous a permis de sensibiliser les médias et même certains syndicats représentatifs des retraités de droite comme de gauche.

Restons unis et solidaires dans la défense de la Propriété Immobilière. Votre soutien nous permet d'attirer l'attention des pouvoirs publics, sur les difficultés grandissantes d'être propriétaire, face à un gouvernement qui ferme les yeux devant une réalité ; qui est celle que, ce sont toujours les propriétaires privés qui logent plus de 60 % des locataires, dont les revenus relèvent du secteur social. Faites nous connaître parmi votre famille et vos amis. Plus nous serons nombreux plus nous aurons de poids face à un gouvernement peu sensible aux réalités du terrain.

FISCALITÉ

Les locations saisonnières

Pour tous ceux d'entre vous qui font de la location saisonnière, nous vous rappelons que nos services peuvent classer votre meublé en "meublé de tourisme". L'intérêt de ce classement est qu'il vous permet d'avoir un abattement de 71 % au lieu de 50 % sur les recettes de vos locations meublées lors de vos déclarations de revenus et d'avoir un abattement sur la taxe de séjour. Pour tous ceux d'entre vous qui avez des recettes de locations saisonnières supérieures à 23 000 €, vous pouvez également bénéficier d'une réduction sur le taux des cotisations Urssaf.

Vous pouvez vous rendre sur notre site <https://www.unpi13.org> à la rubrique "Classement en meublés de tourisme" afin d'évaluer vous-même le nombre d'étoiles auxquelles vous pouvez prétendre. Nos services se tiennent à votre disposition si vous voulez faire classer votre location meublée saisonnière. ■

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



BCI
Diagnostics & Expertises

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

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



**ARRIVÉE****Une nouvelle permanence à marseille**

Maître Elsa Fourrier-Moallic, avocat au barreau de Marseille, vient rejoindre nos professionnels qui ont accepté de tenir des permanences gratuitement dans nos locaux de Marseille et nous la remercions vivement pour sa proposition. Si vous avez un problème de gestion locative, elle se tiendra à votre disposition pour vous aider une fois par mois. Elle tiendra sa première permanence le 16 septembre prochain de 14 heures à 17 heures dans nos locaux du 7 rue Lafon. Vous pouvez venir sans rendez-vous.

Afin de consulter la liste des permanences de tous nos professionnels bénévoles, nous vous conseillons de vous rendre sur notre site Internet www.unpi13.org.

RENCONTRE**Notre permanence de la ciotat**

Nous reprendrons nos permanences de la Ciotat en septembre prochain. À l'heure où nous rédigeons le journal, la mairie ne nous a pas encore donné de créneau horaire définitif pour retenir une salle. Vous pouvez contacter directement Mme RIPERT en charge de la permanence sur son portable au 06 84 96 21 60 afin d'en connaître la date et l'heure ou consulter régulièrement les événements dans votre espace adhérent et vous y inscrire.

PROCÉDURE**Taxe foncière : notre procédure contre la mairie de marseille**

© 2018 by valet/Shutterstock. No use without permission.

Les arguments invoqués par la mairie de Marseille pour justifier la hausse de la taxe foncière n'étaient pas sérieux et mûrement réfléchis. Cette question avait été mise hâtivement à l'ordre du jour du conseil municipal et a mis tout le monde devant le fait accompli. Il est inadmissible qu'il n'y ait eu aucune concertation et que la décision ait pu avoir été prise de façon unilatérale dans un pays dit démocratique. Notre Chambre syndicale ne lâchera rien pour défendre les propriétaires immobiliers. Nous savons que quelques-uns d'entre vous font partie de la commission des impôts de leur commune et nous sommes prêts à les aider à trouver des moyens pour faire valoir les droits des propriétaires. Dans les prochaines années, le gouvernement va s'attaquer à revaloriser les bases cadastrales de nos immeubles qui déterminent ensuite le calcul de la taxe foncière. Il y aura, là encore, certainement des augmentations importantes et nous serons toujours aux côtés de nos adhérents dans toutes les étapes de cette réforme.

« Il est inadmissible qu'il n'y ait eu aucune concertation et que la décision ait pu avoir été prise de façon unilatérale dans un pays dit démocratique. Notre Chambre syndicale ne lâchera rien pour défendre les propriétaires immobiliers »

Pour nos adhérents qui ont de petits revenus, lorsqu'ils recevront leur taxe foncière, il est utile de connaître l'article 1391 B ter du code général des impôts, qui institue un plafonnement de la taxe foncière, en fonction du revenu, et qui permet aux contribuables de bénéficier d'un dégrèvement, de la fraction de leur cotisation de taxe foncière, afférente à leur résidence principale ; supérieure à 50 % de leurs revenus. Nous vous rappelons que vous pouvez prendre rendez-vous avec nos juristes afin d'obtenir tous les renseignements qui vous aideront à résoudre vos problématiques. ■

FORMATIONS

Nos prochains ateliers dans nos locaux

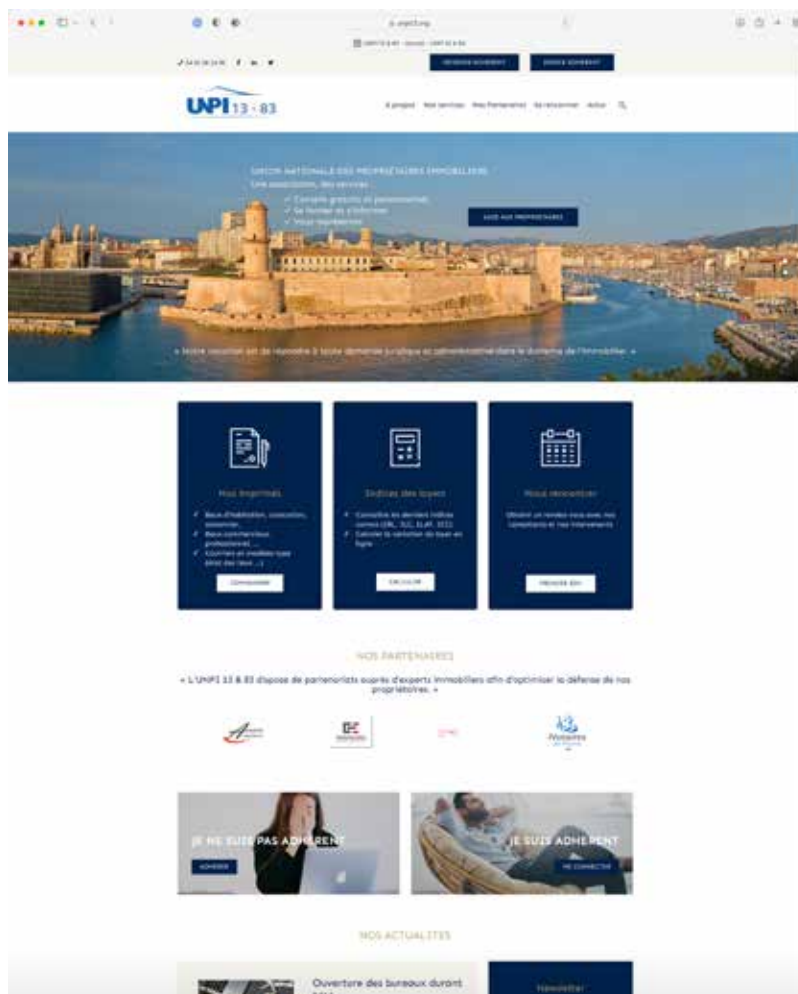
Pour chacun des ateliers, nous vous prions de bien vouloir vous inscrire soit via votre espace personnel à partir de notre site Internet « www.unpi13.org » soit par mail à info@unpi13.org ou par téléphone au 04 91 00 31 61

> **Mardi 27 septembre** de 14 heures à 15 heures dans nos locaux à Marseille: Atelier animé par notre avocat conseil Mme Jocelyne PUVENEL sur le thème « Copropriété: Les travaux réalisés par le copropriétaire (parties privatives, parties communes, autorisations, responsabilités, moyens d'action du syndic) ».

> **Jeudi 15 septembre** de 16 heures à 17 h 30 dans nos locaux à Marseille: Atelier animé par notre partenaire M. Julien Grimaud, Dirigeant de l'entreprise « Help services » sur le sujet « Le dépannage à domicile, la réglementation, démarches et recours ».

> **Jeudi 29 septembre** de 9 heures à 12 heures et de 13 heures à 16 heures dans nos locaux à Marseille: Session de formation aux déclarations des revenus en ligne et à l'utilisation de toutes les fonctionnalités des sites internet « <https://impots.gouv.fr> » et « France Connect », animée par Mme Bonnefoy retraitée du Ministère des Finances et Monsieur Ruiz, informaticien. Si le site www.impots.gouv.fr permet de faire des déclarations de revenus, il offre également plusieurs avantages tels que les paiements, les consultations, la messagerie, les corrections, les prélèvements à la source, etc. Le site de « France Connect » lui, permet à partir du même identifiant de se connecter à tous les services publics et de faire par exemple, des demandes de passeport ou de carte

nationale d'identité, de faire des changements d'adresses en ligne, de consulter votre solde de points de permis de conduire, d'avoir accès à vos organismes de retraite, etc.



COTISATIONS

Nos appels de cotisation en version numérique - les tarifs de nos imprimés 2022

Si vous souhaitez recevoir la version numérique de notre journal, vous pouvez nous en informer en écrivant à info@unpi13.org.

Nous vous donnerons toutes les informations directement sur votre adresse mail.

Si vous voulez continuer à recevoir vos appels de cotisation en version papier par la poste, contactez-nous au **04 91 00 31 61** ou écrivez-nous.

Pour le tarif de nos imprimés, reportez-vous à la page 7 du journal du mois de janvier ou d'avril et pour le tarif des cotisations de l'année 2022 à la page 6 du journal du mois de janvier et d'avril.

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

Gérez

vos biens immobiliers

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

Commander → 3 solutions

Téléchargez sur notre site
www.unpi13.org

Contactez-nous au
04 91 00 31 61/65

Remplissez le bon
de commande ci-dessous

Désignation	Prix unitaire TTC	Quantité	Total
BAUX D'HABITATION			
Bail d'habitation vide 5 feuilles A3 recto verso	6,00 €		
Bail colocation d'habitation vide 5 feuilles A3 recto verso	6,00 €		
État des lieux 2 feuilles A4 avec carbone	3,00 €		
Caution solidaire 1 feuille A4 + feuille A4 avec carbone	3,00 €		
Carnet de 50 quittances de loyer (feuillet autocopiants)	6,00 €		
BAUX MEUBLÉS			
Bail d'habitation meublée 5 feuilles A3 recto verso	6,00 €		
Bail colocation d'habitation meublée 5 feuilles A3 recto verso	6,00 €		
État des lieux et inventaire vaisselle 3 feuilles A4 avec carbone	4,00 €		
Bail meublé saisonnier 1 feuille A4 recto verso	2,00 €		
Bail meublé résidence secondaire 1 feuille A3 recto verso	3,00 €		

BAUX COMMERCIAUX			
Bail commercial 2 feuilles A3 recto verso	10,00 €		
Bail commercial provisoire 1 feuille A3 recto verso	3,00 €		
Avenant de révision triennale 1 feuille A4 dupliquée	3,00 €		
Avenant de révision 1 feuille A4 dupliquée	3,00 €		
Compromis de renouvellement de bail commercial 1 feuille A4 dupliquée	3,00 €		
Caution solidaire 2 feuilles A4	3,00 €		
IMPRIMÉS DIVERS			
Bail de garage 1 feuille A4 recto verso	2,00 €		
Bail professionnel 1 feuille A3 recto verso	3,00 €		
Location d'entrepôt 1 feuille A3 recto verso	2,00 €		
Bail de droit commun 1 feuille A3 recto verso	3,00 €		
Liste des réparations locatives et charges récupérables 5 feuilles A4	2,50 €		
		Total ttc	
		Frais de port	
		Total ttc + frais de port	
Pour connaître les frais de port pour un envoi postal veuillez nous contacter au 04 91 00 31 61/65			

Nos baux sont clairs,
pratiques et fiables

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

NOM

Prénom

Adresse

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail



À propos Posts Emplois Personnes V

UNPI • 25 millions de propriétaires
+ Suivre ...

« Nous demandons à ce que le bon sens reprenne le dessus et serons force de proposition. »

Christophe Demerson était ce matin sur **Europe 1** au micro de **Dimitri Pavlenko**. L'occasion d'aborder la nomination du nouveau Ministre du Logement, Olivier Klein. Il a également alerté sur les charges qui pèsent sur les propriétaires et le calendrier inflationniste mis en place.

#logement #propriétaires

UNPI • 25 millions de propriétaires
+ Suivre ...

Sous le soleil dacquois et en présence de la présidente de la Chambre UNPI des Landes, Mme Claudine Labadie-Poudenx, **Christophe Demerson** a pu rencontrer le maire, M. Julien Dubois et les fidèles adhérents **#propriétaires** et **#bailleurs** qui ont, eux aussi et en écho aux nombreuses voix qui se sont exprimées partout en France, exprimé leurs inquiétudes légitimes face au DPE et au calendrier imposé qui n'est pour l'instant qu'irréaliste et inflationniste...

#renovation #energie #dpe

Accueil Réseau Publier Notifications Offres d'emploi

ACCUEIL VIDÉOS PLAYLISTS CHÂÎNES

Description

Christophe Demerson sur LCP

UNPI : 25 Millions de Propriétaires

“L’encadrement des loyers, c’est une machine perdante pour le locataire et pour le propriétaire”

Christophe Demerson est intervenu au micro de LCP-Assemblée nationale avec Cyril Viguié pour parler hausse de la taxe foncière, du plafonnement de l’IRL à 3,5% et de l’encadrement des loyers.

L’UNPI • 25 millions de propriétaires se mobilise pour défendre les intérêts des propriétaires en cette période d’inflation.

ACCUEIL VIDÉOS PLAYLISTS CHÂÎNES À PROPOS

DATE D'AJOUT (LA PLUS RÉCENTE)

Vous êtes bailleur ?
12

Les services de l'UNPI
UNPI : 25 Millions de Propriétaires
12 vidéos

12

La vie de l'UNPI
UNPI : 25 Millions de Propriétaires
12 vidéos

16

Intervention dans les médias
UNPI : 25 Millions de Propriétaires
16 vidéos

Copropropriété et Syndic

Accueil Shorts + Abonnements Bibliothèque

Baux commerciaux et covid-19

La Cour de cassation donne gain de cause aux bailleurs

DÉCISION — La Cour de cassation a tranché. Avec les restrictions de circulation imposées lors de la crise sanitaire, de nombreux commerces sont restés fermés pendant les confinements successifs. Le locataire pouvait-il en tirer argument pour se dispenser de payer son loyer? **_Par Bertrand Desjuzeur**

Par trois arrêts de principe du 30 juin 2022, la Cour de cassation répond nettement par la négative. Les bailleurs sont donc confortés dans leur droit contractuel d'obtenir le paiement des loyers en dépit des difficultés des locataires. La position de la Cour de cassation était très attendue car les parties en litige avaient formulé de nombreux arguments, dont certains avaient parfois été accueillis par les juridictions de première instance ou des cours d'appel, au moins en référé. ⁽¹⁾

Les arguments rejetés par la Cour de cassation

Dans l'arrêt n° 21-20.190, la Cour de cassation tranche le litige qui opposait une foncière à un locataire exploitant un supermarché à dominante non alimentaire. Le premier argument du locataire était que l'interdiction de recevoir du public qui le frappait lui interdisait d'exploiter temporairement les lieux conformément à leur destination contractuelle et constituait donc une perte partielle de la chose louée au sens de l'article 1722 du code civil. La Cour de cassation répond que les mesures prises par les pouvoirs publics pour éviter la propagation du virus (loi du 23 mars 2020, décrets du 23 mars 2020 et du 14 avril 2020, arrêtés des 14 et 16 mars 2020) résultent du « caractère non indispensable à la vie de la Nation et à l'absence de première nécessité des biens ou des services fournis » et que l'interdiction « a été décidée, selon les catégories d'établissement recevant du public, aux seules fins de garantir la santé publique. » L'arrêt en conclut : « L'effet de cette mesure générale et temporaire, sans lien direct avec la destination contractuelle du local loué, ne peut donc être assimilé à la perte de la chose, au sens de l'article 1722 du code civil. »

3 Mds d'euros

C'est le montant des loyers et charges locatives immobiliés estimés pour les établissements du commerce de détail.

Source : Note Ministère de l'Économie et des Finances, Impact de la crise sanitaire sur les loyers des commerces, Avril 2022

Par son deuxième argument, le locataire soutenait que l'impossibilité pour le preneur d'exploiter les lieux conformément à leur destination constituait un « manquement du bailleur à son obligation de délivrance justifiant que le preneur invoque l'exception d'inexécution ». La Cour de cassation approuve la cour d'appel d'avoir jugé que « les locaux loués avaient été mis à disposition de la locataire, qui admettait que l'impossibilité d'exploiter, qu'elle alléguait, était le seul fait du législateur » et donc « que la mesure générale de police administrative portant interdiction de recevoir du public n'était pas constitutive d'une inexécution de l'obligation de délivrance ». Troisième argument : la force majeure. La question était de savoir si la pandémie pouvait être assimilée à un cas de force majeure (art. 1218 nouveau ou 1148 ancien du code civil). Cet argument était plus fragile car la Cour de cassation avait déjà jugé que le débiteur d'une obligation contractuelle de somme d'argent inexécutée ne peut s'exonérer de cette obligation en invoquant un cas de force majeure (Cass. Com. 16 sept. 2014 n° 13-20306). La Cour de cassation répond en se plaçant d'un point de vue différent, lié à la personne qui peut invoquer à son profit la force majeure : « Il résulte de l'article 1218 du code civil que le créancier qui n'a pu profiter de la contrepartie à laquelle il avait droit ne peut obtenir la résolution du contrat ou la suspension de son obligation en invoquant la force majeure. Dès lors, la cour d'appel a exactement retenu que la locataire, débitrice des loyers, n'était pas fondée à invoquer à son profit la force majeure ». Dans ce litige, le locataire était bien débiteur des loyers, mais créancier de l'obligation de délivrance du bailleur. Or, c'est le débiteur de l'obligation qui est contrariée par l'événement de force majeure qui peut s'en prévaloir. Le bailleur pourrait donc le cas échéant invoquer la force majeure qui l'aurait

1) Sur les arguments en présence avant les arrêts du 30 juin 2022, voir 25 millions de propriétaires de juillet 2022.



© 2017 Petr Kovalenkov/Shutterstock. No use without permission.

La position des bailleurs est donc incontestablement renforcée par la position très nette de la Cour de cassation : les locataires ne sont pas fondés à refuser de payer leurs loyers, quelles que soient les difficultés rencontrées lors des confinements

empêché de délivrer les locaux. Mais le créancier de l'obligation de délivrance, donc ici le locataire, n'est pas fondé à se prévaloir de la force majeure pour se dispenser de sa propre obligation de payer le loyer. Enfin, le locataire critiquait le bailleur au motif qu'il n'aurait pas fait preuve de bonne foi en exigeant par une mesure d'exécution forcée le paiement des loyers trois semaines seulement après la fin du confi-

2) Pour une analyse détaillée des arguments, on pourra se reporter au rapport des conseillers à la Cour de cassation publié sur le site internet de la Cour de cassation.

nement sans tentative préalable de renégociation du contrat. La Cour de cassation rejette aussi cet argument, relevant que la cour d'appel avait observé que le bailleur avait proposé de différer le paiement du loyer d'avril 2020, ce que le preneur avait refusé. La deuxième affaire (n° 21-20.127) concernait une résidence de tourisme. La Cour de cassation statue plus spécifiquement sur la perte de la chose louée. Des arrêts antérieurs avaient pu admettre que la perte partielle de la chose louée justifiait une réduction de loyer. Par exemple, il a été jugé que l'arrêt fortuit de la fourniture d'eau courante dans un logement constituait une perte partielle de la chose louée justifiant une diminution de loyer (Civ. 3^e, 17 juin 1980, Bull. Civ. III, n° 116). De même, une interdiction d'exploiter un parc à huîtres édictée par les pouvoirs publics justifiait la remise en cause des loyers exigés du bailleur d'un terrain en bord de mer sur lequel se trouvaient des bâtiments et des viviers (Civ. 3^e, 7 janvier 1987, n° 85-15.381).

Dans l'arrêt du 30 juin, la Cour indique que les mesures prises par les pouvoirs publics et l'interdiction de recevoir du public ont été prises « *aux seules fins de garantir la santé publique.* » Puis elle juge que « *cette mesure générale et temporaire, sans lien direct avec la destination contractuelle du local loué, ne peut être, d'une part, imputable aux bailleurs, de sorte qu'il ne peut leur être reproché un manquement à leur obligation de délivrance, d'autre part, assimilé à la perte de la chose, au sens de l'article 1722 du code civil.* » En conséquence, l'obligation du preneur de payer le loyer n'était pas sérieusement contestable. Enfin, dans son communiqué explicatif des arrêts, la Cour rappelle l'importance des sommes en jeu : 3 milliards d'euros de loyers et charges immobilisés et les dispositifs d'aide financière pour les locataires (fonds de solidarité, aide « coûts fixes »). Elle conclut en affirmant que les mesures prises par l'autorité publique pour lutter contre la propagation du covid-19 n'ont pas écarté l'application du droit commun de la relation contractuelle.

Quelles conclusions ?

La position des bailleurs est donc incontestablement renforcée par la position très nette de la Cour de cassation : les locataires ne sont pas fondés à refuser de payer leurs loyers, quelles que soient les difficultés rencontrées lors des confinements. ⁽²⁾ Toutefois, l'intérêt commun des parties n'est pas de condamner le locataire au dépôt de bilan. Le bailleur pourra donc examiner avec bienveillance des demandes de report de loyer, d'étalement de la dette ou de remise partielle d'impayés. Des accords pourront être négociés pour permettre au locataire de reprendre une activité normale, passé le plus fort de la crise. Mais la réussite de tels accords suppose d'une part que la santé financière du preneur ne soit pas irrémédiablement compromise et d'autre part que les accords soient strictement respectés. ■

De l'autorisation d'urbanisme aux recours

ECLAIRAGE — L'importance des travaux que vous envisagez déterminera s'il faut un permis de construire ou si une déclaration de travaux suffit. Mais au-delà de cette formalité d'urbanisme, vous devez aussi rechercher l'impact fiscal de vos travaux. La teneur du projet a en effet une incidence fiscale par exemple pour les revenus fonciers. L'obtention de l'autorisation n'est pas nécessairement le signe de la fin des difficultés. Mais si des recours sont possibles, les pouvoirs publics tentent de les encadrer. **_Par Bertrand Desjuzeur**

Articles R 421-1 et suivants

Ce sont les articles du code de l'urbanisme qui listent les travaux dispensés de toute formalité conformément à l'article L 421-5.

De la déclaration de travaux au permis de construire

Dans quels cas faut-il solliciter un permis et quand peut-on se limiter à faire une déclaration de travaux ?

« Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire ». Telle est la règle de l'article L 421-1 du code de l'urbanisme ⁽¹⁾. Le même article ajoute que certains travaux, précisés par décret, doivent également être précédés de la délivrance d'un permis.

Les articles R 421-14 et suivants précisent la liste des travaux soumis à permis de construire.

Relèvent d'un permis de construire :

- les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol de plus de 20 m² ;
- dans les zones urbaines d'un PLU ⁽²⁾, les travaux créant une surface de plancher ou une emprise au sol de plus de 40 m². Toutefois, les travaux créant de 20 à 40 m² mais portant la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà des seuils de l'article R 431-2 (soit plus de 150 m² pour des constructions à usage autre qu'agricole) restent soumis à permis de construire ;
- les travaux modifiant les structures porteuses ou la façade d'un bâtiment si les travaux s'accompagnent d'un changement de destination ou de sous-destination ;
- les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière.

Par ailleurs, en application de l'article L 421-4, certaines constructions, aménagement ou travaux, dont la liste est fixée par décret, font l'objet d'une déclaration préalable. Cette liste de travaux rele-

vant d'une déclaration préalable figure aux articles R 421-17 et R 421-17-1.

En voici quelques exemples :

- les travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment existant (création d'ouverture, changement de porte ou de volets ou de toiture, création de véranda) ;
- les constructions nouvelles (surface de plancher ou emprise au sol de plus de 5 m²) mais qui ont une emprise au sol maximum de 20 m² et une surface plancher maximum de 20 m².

Dans les zones urbaines d'un PLU, ce seuil est porté à 40 m² (sauf si cela conduit à dépasser le seuil de l'article R 431-2) ;

- les travaux modifiant l'état des éléments d'architecture et de décoration pour des éléments protégés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur ;
- le ravalement n'impose pas de déclaration préalable en principe. Elle est toutefois requise si votre immeuble est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, aux abords d'un monument historique ou sur un site inscrit, classé, dans une réserve naturelle, à l'intérieur du cœur d'un parc national. Il se peut aussi que la commune ait décidé de soumettre le ravalement à autorisation d'urbanisme (art. R 421-17-1) ;
- la transformation d'un garage en pièce d'habitation (pour un changement de plus de 5 m²). Vérifiez auprès de la mairie si le PLU n'impose pas l'existence d'une place de stationnement).

Enfin, certains travaux sont dispensés de toute formalité (art. L 421-5). Leur liste figure aux articles R 421-2 et suivants. Exemples :

- les constructions nouvelles de moins de 12 m de haut et de moins de 5 m² de surface de plancher et d'emprise au sol de moins de 5 m² ;
- les habitations légères de loisirs de moins de 35 m², implantées notamment dans les parcs rési-

1) Sauf mention contraire, les articles cités sont ceux du code de l'urbanisme.
2) Plan local d'urbanisme.



dentiels de loisirs, villages de vacances ou les terrains de camping ;

- les piscines de moins de 10 m² ;
- les murs de soutènement (sauf dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables ou aux abords des monuments historiques).

D'autres dispenses sont prévues notamment en raison de la protection de la défense nationale (art. R 421-8) ou du caractère temporaire des installations (moins de 3 mois, art. R 421-5).

Quelles sont les conséquences fiscales de l'importance du projet ?

Une fois tranchée la question de la nature de l'autorisation à obtenir, vous devez aussi vous préoccuper, selon l'importance de votre projet de construction, de son impact fiscal. Trois impacts sont à prévoir.

> Sur la déductibilité des travaux pour un bailleur

De simples travaux d'aménagement sont déductibles des revenus fonciers, tandis que des travaux conséquents, assimilables à une reconstruction ne sont pas déductibles car ils sont considérés comme

Une fois tranchée la question de la nature de l'autorisation à obtenir, vous devez aussi vous préoccuper, selon l'importance de votre projet de construction, de son impact fiscal

une construction neuve. Les travaux d'entretien et de réparation, c'est-à-dire ceux qui sont destinés à maintenir ou remettre l'immeuble en bon état sans en modifier la consistance, sont déductibles. Les dépenses d'amélioration, qui apportent un nouvel équipement au bien ou un élément de confort nouveau, sont également déductibles pour les locaux d'habitation (installation de chauffage, d'un ascenseur ou d'une salle de bain). En revanche, ces travaux d'amélioration pour les locaux autres que les logements ne sont pas déductibles. Par exception, des travaux d'élimination de l'amiante ou visant à favoriser l'accueil des personnes handicapées dans des locaux professionnels ou commerciaux sont déductibles. Si les travaux visent à agrandir un immeuble, ils

L'octroi du permis de construire permet de vérifier la conformité du projet aux règles d'urbanisme. Mais il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles du droit privé

ne sont pas déductibles, pas plus que des travaux de construction ou de reconstruction. Les travaux apportant une modification importante au gros-œuvre ou des travaux d'aménagement intérieurs qui par leur importance équivalent à une reconstruction, ne sont pas déductibles.

Exemples :

- dans un immeuble d'habitation, la transformation d'emplacement de parkings souterrains en boxes constitue des travaux d'amélioration déductibles (CE, 7 mai 1986, n° 39426) ;
- à l'inverse, des travaux de consolidation des murs extérieurs, avec démolition des murs intérieurs et des cloisons, la mise en place de piliers pour consolider la structure, la reprise partielle de la toiture, la pose d'un escalier mécanique, qui ont affecté le gros-œuvre de manière importante et entraîné une redistribution totale de l'aménagement intérieur, sont des travaux de reconstruction non déductibles (CE, 8 juillet 2005, n° 253291).

> Sur la taxe foncière

La valeur locative, assiette d'imposition de la taxe foncière, est modifiée par suite de la réalisation de travaux. Si vous ajoutez des éléments de confort à votre immeuble, sa valeur locative est accrue et la taxe foncière sera donc augmentée. Les évaluations sont mises à jour chaque année en fonction notamment des changements de caractéristiques physiques des biens (adjonction d'éléments nouveaux, transformations intérieures, travaux de rénovation ou de gros entretien). Les propriétaires doivent déclarer les constructions nouvelles mais aussi les changements de consistance des locaux. La déclaration doit être faite dans les 90 jours de la réalisation définitive des travaux auprès du service des impôts fonciers du lieu de situation du bien. Le défaut de production de la déclaration (formulaire 6704-IL) est passible d'une amende de 150 €.

> Sur la TVA

Des travaux de construction relèvent en principe du taux de TVA de 20 % tandis que des travaux effectués sur des logements de plus de deux ans, sont taxés au taux intermédiaire de 10 %. Par ailleurs, les travaux d'amélioration de la qualité énergétique des logements bénéficient du taux réduit de 5,5 % (sous réserve de respecter des critères de performance minimale).

Du projet au recours

Vous avez réalisé l'extension de votre bâtiment ou une construction. Des recours sont possibles. Comment les prévenir ?

Un projet de construction d'un bâtiment emporte une multitude d'incidences. Pour le porteur du projet, le plus intéressant est sa réalisation concrète. Mais il doit aussi faire face aux incidences administratives et fiscales, afin de pouvoir se consacrer paisiblement au cœur de son projet. Afin de faciliter la réalisation des constructions, les pouvoirs publics ont modifié les textes afin d'encadrer les recours. Par ailleurs, les recours jugés abusifs sont susceptibles de sanctions. Pour limiter les recours, le maître de l'ouvrage doit respecter scrupuleusement les règles d'urbanisme et se ménager les preuves du bon déroulé des opérations.

Accordé, la réserve du droit des tiers

« Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers ». Cette règle de principe figure à l'article A 424-8. Un peu sibylline pour le non-juriste, elle est pourtant essentielle à la bonne compréhension des recours : l'octroi du permis de construire permet de vérifier la conformité du projet aux règles d'urbanisme. Mais il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles du droit privé. Par exemple, il n'examine pas si votre projet porte une atteinte excessive aux droits d'un voisin dont la propriété serait affectée par une perte d'ensoleillement ou la disparition d'une vue remarquable. Si votre voisin s'estime lésé par la méconnaissance de son droit de propriété par la réalisation de votre projet, il peut faire valoir ses droits en saisissant le tribunal civil, et ce, même si le permis de construire est parfaitement régulier en regard des règles d'urbanisme. La règle de principe de l'octroi du permis sous réserve du droit de tiers est jugée suffisamment importante par les pouvoirs publics qu'il en impose la mention dans l'affichage du permis.

Afficher le permis

Le permis de construire doit être affiché sur le terrain de manière visible de l'extérieur (art. R 424-15). Il est aussi affiché en mairie. Ont été jugés irréguliers un affichage qui n'est pas lisible de la voie publique (CE, 16 oct. 1985, n° 46803) ou un affichage qui ne précise pas la surface de plancher autorisée ni la nature des travaux ni l'adresse de la mairie où consulter le dossier (CAA Bordeaux, 16 janvier 2006) ou encore un permis qui ne mentionne pas les bâtiments à démolir (CAA Nancy, 9 juin 2011). Le permis doit être affiché dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquies et pendant toute la durée du chantier. Ne pas respecter cette règle a des conséquences lourdes puisque cela empêche

31 décembre
2027

C'est la date jusqu'à laquelle l'appel est supprimé dans les zones tendues notamment pour les recours contre les permis de construire et de démolir d'un bâtiment à usage d'habitation à au moins 2 logements.

de faire courir le délai de contestation du permis. D'où l'importance pour le bénéficiaire du permis de se ménager la preuve que le permis a bien été affiché. A tout le moins, il convient de prendre des photos de l'affichage. Si vous craignez un contentieux, mieux vaut vous ménager une preuve plus forte en sollicitant un constat d'huissier en début et en fin de chantier. Tout mode de preuve est admissible comme une attestation de l'agent de l'administration (CE, 5 déc. 1990) ou même un DVD comportant un reportage télévisé montrant le panneau photographié par huissier (CAA, Lyon 12 oct. 2010).

Des recours encadrés

La faculté de saisir la justice est un principe fondamental à valeur constitutionnelle. Mais pour faciliter notamment la construction de logements, le législateur a progressivement mis en place des règles spécifiques au contentieux de l'urbanisme pour éviter que des projets soient trop retardés. Le code de l'urbanisme comporte aux articles L 600-1 et suivants un livre qui lui est spécifiquement consacré. Issu de la loi du 9 février 1994, il s'est étoffé au fil des ans, notamment lors de l'ordonnance du 18 juillet 2013, mais il a aussi été modifié par des lois récentes comme la loi Elan de 2018. Voici quelques-unes des règles du contentieux de l'urbanisme qui veillent à assurer un équilibre entre le droit au recours et l'encadrement des recours abusifs.

> Le recours des associations

Les attaques contre les permis de construire émanent souvent d'associations, permettant à leurs membres d'agir en concertation et à frais partagés pour la défense d'un intérêt collectif. Pour éviter qu'une association soit constituée dans le but exclusif de faire obstacle à un projet, la loi prévoit qu'une association n'est recevable à agir contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols que si ses statuts ont été déposés en préfecture au moins un an avant l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire (art. L 600-1-1). Le texte a été renforcé par la loi Elan puisqu'il suffisait précédemment que les statuts soient déposés avant l'affichage en mairie du permis. Mais cette modification a été validée par le Conseil constitutionnel via une question prioritaire de constitutionnalité (1^{er} avril 2022, n° 2022-986).

> L'intérêt à agir

Le requérant doit avoir un intérêt à agir suffisant pour que son recours soit jugé recevable. Il doit justifier que le projet va « affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance » du bien qu'il détient ou qu'il occupe régulièrement ou pour lequel il bénéficie d'une promesse de vente, de bail ou d'un contrat préliminaire d'une vente d'immeuble à construire (art. L 600-1-2). Cette règle ne s'applique pas à une association ni à l'État ou à une collectivité locale.

Le requérant peut être un syndicat de copropriétaires (CE, 24 fév. 2021, n° 432096).

Par exemple, un voisin peut invoquer une perte de vue et de luminosité en produisant des photos et un constat d'huissier établissant la proximité du projet avec son bien (CAA Nantes, 5 mars 2018).

Le demandeur doit donc apporter tous éléments utiles prouvant les nuisances qu'il déplore. Il ne suffit pas de prouver que le requérant est un voisin mitoyen et qu'il y a une covisibilité entre sa propriété et le projet (CE, 10 février 2016, n° 387507). Il doit prouver que le projet va préjudicier de manière suffisamment grave à sa situation de voisin immédiat (CE, 4 oct. 2021, n° 441505).

Assez logiquement, plus le projet est éloigné du bien du requérant, moins il a de chance de voir son recours prospérer. Une distance de 200 à 500 mètres d'une antenne relais de 32 m de haut ne caractérise pas un intérêt suffisant si l'antenne n'est pas visible des habitations (CAA Nancy, 16 juin 2020). Une distance de 700 m entre un projet de station électrique et les habitations des requérants a aussi été jugée insuffisante pour considérer qu'elle affecte les conditions de jouissance de leurs biens (CE, 10 juin 2015, n° 386121). L'intérêt à agir s'apprécie à la date d'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire (art. L 600-1-3).

> L'examen des moyens

Pour éviter une multitude de recours, l'article L 600-4-1 exige du juge administratif qu'il se prononce sur l'ensemble des moyens qui ont été invoqués pour contester la décision. Cette règle évite que le juge annule un permis en se fondant sur un motif d'illégalité, sans examiner les autres. Et cela évite en conséquence que la commune, à la suite d'une annulation, accorde une nouvelle autorisation d'urbanisme entachée d'une illégalité déjà soumise au juge. Le Conseil d'État a confirmé que le juge du fond ne peut se dispenser d'examiner l'ensemble des moyens de la requête (CE, 5 avril 2006, n° 283137).

> Suppression de l'appel dans les zones tendues

Si le principe du double degré de juridiction⁽¹⁾ est assez général, il peut faire l'objet de dérogations motivées par l'intérêt général. Pour accélérer la construction de logements, les pouvoirs publics ont prévu à titre temporaire la suppression de l'appel pour les recours contre les permis de construire ou de démolir ou contre les permis d'aménager un lotissement si le bâtiment ou le lotissement est situé dans une commune relevant de la taxe sur la vacance (art. R 811-1-1 du code de justice administrative). Le jugement du tribunal administratif est alors uniquement susceptible d'un recours devant le Conseil d'État. Cette règle devait s'appliquer en principe aux recours introduits jusqu'au 31 décembre 2022. Mais un décret n° 2022-929 du 24 juin 2022, applicable à

1) Il s'agit du droit de contester une décision de justice devant une nouvelle juridiction (en l'espèce, recours devant la cour administrative d'appel après un jugement du tribunal administratif).



© 2020 Pack-Shot/Shutterstock. No use without permission.

partir du 1^{er} septembre 2022, a prolongé la mesure jusqu'au 31 décembre 2027. Il en a aussi modifié le champ d'application. Pour les recours contre les permis de construire et de démolir un bâtiment d'habitation, la règle est désormais réservée aux bâtiments comportant plus de deux logements. À l'inverse, la règle est étendue au refus de ces autorisations ou à l'opposition à déclaration préalable et à certaines opérations (création de zones d'aménagement concerté par exemple). D'autres mesures ont été prises pour éviter qu'un projet ne soit définitivement abandonné alors qu'il pourrait être régularisé.

➤ Annulation partielle

Lorsque le juge est saisi d'un recours contre une autorisation d'urbanisme, et s'il constate qu'un vice n'affecte qu'une partie du projet et qu'il peut être régularisé, il doit limiter son annulation à cette partie (art. L 600-5). Il peut assortir sa décision d'un délai pour permettre au pétitionnaire de déposer une demande d'autorisation modificative pour régulariser l'autorisation qui subsiste à titre partiel (CAA Douai, 17 avril 2014). Le juge doit toutefois

vérifier qu'aucun autre vice invoqué par d'autres moyens du recours ne justifierait une annulation totale (CE, 16 oct. 2017, n° 398902).

Par ailleurs, le Conseil d'État considère que le juge doit privilégier la procédure de sursis à statuer pour permettre une régularisation plutôt que de prononcer une annulation partielle (CE, 6 oct. 2021, n° 442182). Le Conseil d'État a précisé que l'annulation partielle est possible pour des éléments du projet qui auraient pu faire l'objet d'une autorisation distincte mais aussi lorsque le projet en cause comprend des éléments divisibles ou encore si les éléments irréguliers peuvent faire l'objet d'un arrêté modificatif (CE, 1^{er} mars 2013, n° 350306). Par exemple si 10 places de stationnement sur 86 ne respectent pas le PLU (CAA Lyon, 4 juin 2015). À l'inverse, ne peut faire l'objet d'annulation partielle l'adjonction d'une pièce à une maison individuelle pour qu'elle soit implantée en limite séparative alors que cette modification a une incidence sur sa surface et affecte la conception générale de la maison et son insertion dans l'environnement (CAA Nantes, 28 février 2020).

> Sursis à statuer pour régulariser

Le code de l'urbanisme (art. L 600-5-1) prévoit ici une procédure voisine pour permettre de régulariser une autorisation qui est affectée d'un vice mais que celui-ci est régularisable. Le juge sursoit à statuer en laissant au pétitionnaire un délai pour lui permettre d'obtenir une mesure de régularisation. Cette procédure peut trouver à s'appliquer pour le cas d'insuffisance de places de stationnement (CAA Lyon, 17 mai 2016) ou d'infraction aux règles du PLU relatives aux modalités d'accès au bâtiment pour les moyens de lutte contre l'incendie (CE, 21 août 2019, n° 417933).

En revanche, cette procédure n'a pu trouver à s'appliquer pour la méconnaissance d'un article du PLU impliquant la suppression d'un étage (CAA Marseille, 20 avril 2017) ni en raison de l'importance du dépassement de la densité maximale autorisée par le PLU (CAA Nancy, 3 avril 2014).

> La répression des abus de recours

Le législateur a cherché à sanctionner les abus de recours contre les permis de construire. Afin de faciliter la condamnation de l'auteur d'un recours abusif, il a prévu lors d'une ordonnance du 18 juillet 2013 (art. L 600-7) que lorsque le juge administratif a été saisi d'un recours pour excès de pouvoir contre l'autorisation et s'il constate le caractère abusif du recours, le pétitionnaire peut demander au juge saisi du recours de condamner l'auteur du recours à lui allouer des dommages et intérêts. Cela évite donc au pétitionnaire d'attendre la fin de la procédure engagée contre le permis de construire pour saisir à nouveau le juge (administratif ou judiciaire) pour être indemnisé par le requérant abusif. Mais les juridictions restent prudentes dans leurs condamnations. La cour administrative d'appel de Versailles a prononcé une condamnation de 5 000 € (3 oct. 2019, n° 18VE0174, accordé pour préjudice moral à une SCI familiale qui n'avait pu mener son projet à bien), le tribunal administratif de Lille, 4 000 € (15 mars 2016, n° 130965).

A l'inverse, il a été admis que n'est pas fautif le fait d'engager un recours pour des propriétaires d'une parcelle subissant des désagréments liés au ruissellement des eaux de pluie, estimant que le phénomène serait aggravé par le projet de lotissement litigieux (CAA Douai, 2 juin 2020). La cour de Bordeaux (CAA, 31 mai 2016) a jugé que le fait qu'un projet ne soit pas de nature à affecter les conditions d'occupation ou de jouissance ne permet pas à lui seul de regarder le requérant comme dénué d'intérêt légitime ni totalement étranger aux préoccupations d'urbanisme qui permettrait de faire légalement application de l'article L 600-1. De façon générale, le fait que le recours soit engagé par un voisin conduit le juge à considérer que le recours n'est pas abusif et ce, même si le recours est jugé irrecevable en première instance (CAA Nancy, 8 février 2022).

Les transactions qui ont pour objet le retrait d'un recours contre un permis de construire, de démolir ou d'aménager doivent être enregistrées dans le délai d'1 mois auprès de l'administration fiscale

L'article L 600-7 a été modifié par la loi Elan en 2018. Le texte de 2013 comportait une mesure favorable aux associations de défense de l'environnement en présupposant qu'elles agissaient dans les limites de la défense de leurs intérêts légitimes. Mais cette disposition a été supprimée en 2018. Il a été jugé qu'une association « pour l'application de la loi littoral dans le pays d'Auray » peut sans comportement abusif, contester la légalité d'un permis de construire portant sur la création de deux maisons individuelles (CAA Nantes, 30 mars 2020).

De même, ce n'est pas parce que l'appel reprend l'essentiel des moyens invoqués en première instance sans évoquer d'éléments nouveaux que le recours est abusif (CAA Bordeaux, 3 mars 2016).

On voit donc que les tribunaux ont tendance à privilégier le droit au recours et sont réticents à reconnaître que ce droit dégénère en abus.

> Encadrement des transactions

Le législateur a introduit un nouvel outil (art. L 600-8) qui vise à décourager le versement de somme d'argent ou l'attribution d'un avantage en nature moyennant le retrait d'un recours contre un permis de construire, de démolir, ou d'aménager. Toute transaction de ce type doit être enregistrée (art. 635 du code général des impôts) dans le délai d'un mois. A défaut, la somme versée est sujette à répétition : le bénéficiaire du permis peut en obtenir le remboursement à condition de le demander dans un délai de 5 ans.

> Le cas de la fraude

Enfin, il faut réserver le cas de la fraude. Un requérant peut contester un permis de construire au motif que son bénéficiaire l'aurait obtenu par fraude. Le Conseil d'État (5 février 2018, n° 407149) en avait admis le principe pour la surélévation d'un hôtel particulier à Paris, avenue Foch, mais il avait rejeté le recours au fond, au motif que la fraude n'était pas constituée.

Dans un arrêt récent (CE, 22 juin 2022, n° 443625), le Conseil d'État a statué sur les délais permettant à un tiers, sous réserve de justifier d'un intérêt à agir, de demander à l'administration de retirer une autorisation qui aurait été obtenue par fraude. Il peut agir quelle que soit la date à laquelle il a saisi l'administration d'une telle demande. Le permis obtenu par fraude est donc un titre fragile. ■

5 ans

C'est le délai dont dispose le bénéficiaire du permis, qui a transigé, en cas d'absence de déclaration de la transaction pour en obtenir le remboursement.



© 2020 Andrey_Popov/Shutterstock. No use without permission.

Règles d'évolution des loyers : Parution du décret annuel

RÉGLEMENTATION — Le décret n°2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié, qui ne s'applique pas aux logements classés F ou G, concerne l'évolution des loyers en cas de relocation d'un logement ou de renouvellement du bail. Explications. **_Par Arnaud Couvelard**

Le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 (modifié par le décret n° 2022-1079 du 29 juillet 2022) régit l'évolution de certains loyers dans les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants (voir liste). Selon ce texte, en cas de relocation d'un logement ou de renouvellement du bail, le loyer ne peut être augmenté au-delà de l'indice de référence des loyers (IRL) que s'il est manifestement sous-évalué ou si certains travaux sont réalisés. Ce texte s'applique aux baux de logements vides et meublés loués à titre de résidence principale, conclus ou renouvelés du 1^{er} août 2022 au 31 juillet 2023.

Jusqu'au 23 août 2022, il n'est plus possible d'augmenter le loyer (lors d'une relocation ou d'un renouvellement de bail) au-delà de l'IRL si la consommation en énergie primaire du logement est supérieure à 330 kWh/m²/an⁽¹⁾. A compter du 24 août 2022, la référence aux 330 kWh/m²/an est remplacée

par la notion de « logements de la classe F ou de la classe G, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation » et, pour ces logements, il n'est plus possible de réviser le loyer selon l'IRL. Par conséquent, toute hausse de loyer pour un logement classé F ou G est interdite si le bail est conclu, renouvelé ou tacitement reconduit à compter du 24 août 2022⁽²⁾. Le présent décret qui permet d'augmenter le loyer sous certaines conditions ne s'applique donc pas aux logements classés F ou G⁽³⁾. Nous reprenons ci-après les conditions permettant d'augmenter le loyer.

I. Les logements exclus du champ d'application du décret :

Il s'agit des logements faisant l'objet d'une première location et des logements inoccupés par un locataire depuis plus de 18 mois (article 2 du décret du 27 juillet 2017 modifié). Pour ces logements, le loyer est donc fixé librement au sens du décret.

1) Il s'agit schématiquement des logements classés F ou G.

2) Conformément à l'article 159 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021.

3) Nouvel article 1-1 du décret du 27 juillet 2017 qui entre en vigueur le 24 août 2022.

4) Dans ce cas, la date de référence à prendre en compte pour cette révision est celle du dernier indice publié à la date de signature du nouveau bail.

II. Les logements soumis au décret :

A) Les logements faisant l'objet d'une relocation (changement de locataire) :

Pour les logements reloués entre le 1^{er} août 2022 et le 31 juillet 2023, le loyer ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire, augmenté de la variation de l'IRL si aucune révision de loyer n'est intervenue au cours des douze mois précédant la conclusion du nouveau bail ⁽⁴⁾ (article 3 du décret du 27 juillet 2017 modifié). L'article 4 du décret de 2017 modifié prévoit trois dérogations :

- si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du bail initial avec le précédent locataire ou, au cas où le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence ⁽⁵⁾ portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux TTC ;
- lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ⁽⁶⁾ et le dernier loyer appliqué au précédent locataire (augmenté de la variation de l'IRL si aucune révision de loyer n'est intervenue au cours des douze mois précédant la conclusion du nouveau bail) ;
- le loyer relatif à un logement qui a fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer peut être librement réévalué.

B) Les baux renouvelés (locataire déjà en place) :

Si le bail est renouvelé entre le 1^{er} août 2022 et le 31 juillet 2023, le loyer du bail renouvelé ne peut être réévalué (sauf révision prévue par une clause d'indexation figurant dans le bail).

L'article 5 du décret de 2017 modifié prévoit une dérogation à cette règle : lorsque le loyer est manifestement sous-évalué, celui-ci peut être réévalué, cette hausse ne pouvant toutefois excéder la plus élevée de ces deux limites :

- la moitié de la différence entre le loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables ⁽⁶⁾ et le dernier loyer pratiqué, révisé dans les limites de l'article 17-1, I de la loi de 1989 (c'est-à-dire suivant l'IRL).
- une majoration du loyer annuel égale à 15 % du coût réel des travaux TTC, si le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du contrat de location initial ou, lorsque le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer. ■

28 agglomérations concernées

Le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 réglemente l'évolution de certains loyers dans les communes des 28 agglomérations suivantes : Ajaccio, Annecy, Arles, Bastia, Bayonne, Beauvais, Bordeaux, Draguignan, Fréjus, Genève-Annemasse, Grenoble, La Rochelle, La Teste-de-Buch - Arcachon, Lille, Lyon, Marseille - Aix-en-Provence, Meaux, Menton - Monaco, Montpellier, Nantes, Nice, Paris, Saint-Nazaire, Sète, Strasbourg, Thonon-les-Bains, Toulon, Toulouse (annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013).

5) Il s'agit par exemple de l'installation d'un ascenseur, d'un accès pour personnes handicapées, de l'isolation thermique du toit, du changement des colonnes d'eau.

6) Les logements comparables servant à la détermination du loyer de référence sont situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans tout autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situé dans la même zone géographique (les éléments constitutifs de ces références sont définis par le décret n° 90-780 du 31 août 1990).

7) Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse, Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville.

8) Voir notre brève en page 6.

PARTICULARITÉS

La situation à Paris, Lille, Lyon, Villeurbanne, Montpellier, Bordeaux et dans 18 communes de la région parisienne ⁽⁷⁾



© Photo Denis Dimitrov

L'encadrement des loyers « loi ELAN » se cumule avec le blocage des loyers de relocation et de renouvellement. Ainsi, dans ces 24 villes, il faut à la fois respecter les loyers de références fixés par arrêté préfectoral ⁽⁸⁾ et le présent décret de blocage des loyers du 27 juillet 2017 modifié. En plus des règles énoncées au point II, il convient de respecter les particularités suivantes :

- **s'il s'agit d'une relocation** : si le bailleur peut se prévaloir de l'un des trois motifs de dérogations prévus à l'article 4 du décret de 2017 modifié, le nouveau loyer ne peut en aucun cas dépasser le loyer de référence majoré (article 9, 1° du décret). Par ailleurs, il est impossible d'augmenter le loyer si le total « *dernier loyer exigé du précédent locataire + éventuel complément de loyer* » est supérieur au loyer de référence majoré applicable au jour de la relocation (article 9, 2° du décret) ;
- **s'il s'agit d'un renouvellement de bail** : l'article 5 du décret de 2017 modifié qui prévoit une dérogation ne s'applique pas dans ces 24 villes (article 9, 3° du décret). Seule la procédure prévue à l'article 140, VI de la loi ELAN s'applique : six mois au moins avant l'échéance du bail, le propriétaire peut demander l'application du loyer de référence minoré si le loyer actuel y est inférieur et aucune référence de loyer n'est à apporter (c'est au locataire d'apporter des références s'il entend contrer la demande d'augmentation du propriétaire).

MaPrimeRénov' : Précision du parcours d'accompagnement des bénéficiaires

DÉCRYPTAGE — Le décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 précise le parcours d'accompagnement des ménages bénéficiaires de MaPrimeRénov'. **_Par Livia BROCHE**

Les travaux concernés par l'accompagnement obligatoire

Selon l'article L. 232-3 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), certains travaux seront conditionnés à l'accompagnement obligatoire. À partir du 1^{er} janvier 2023, le recours à l'accompagnateur Rénov' sera obligatoire pour les travaux qui bénéficient de l'aide « MaPrimeRénov' Sérénité », dont le coût est supérieur à 5 000 € TTC. À compter du 1^{er} septembre 2023, il en sera de même pour les travaux de deux gestes ou plus, qui sont listés en annexe I du décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020, dont le montant est supérieur à 5 000 € TTC et pour lesquels la demande d'aide est supérieure à 10 000 € TTC. Cette dernière date est également applicable pour les travaux qui font l'objet de demandes d'aides distinctes mais qui, dans un délai de 3 ans à compter de la première demande, dépassent les seuils précités.

Les points d'entrée du parcours d'accompagnement

Les points d'entrée du parcours d'accompagnement sont les guichets France Rénov' et les accompagnateurs Rénov' (article R. 232-1 du Code de la construction et de l'habitation).

> Les guichets

Les guichets France Rénov' constituent le point d'entrée privilégié des ménages dans leur parcours d'accompagnement. Ils ont pour mission de présenter aux ménages, de manière neutre, la liste de tous les accompagnateurs agréés. La liste qui est présentée devra être constituée d'opérateurs qui ont la capacité d'intervenir sur le lieu de résidence du ménage.

> Les accompagnateurs agréés

L'entrée dans le parcours peut également directement se faire auprès d'un accompagnateur agréé.



© 2017 Arturs Budkevics/Shutterstock. No use without permission.

Certains travaux seront conditionnés à l'accompagnement obligatoire. Les points d'entrée du parcours d'accompagnement sont les guichets France Rénov' et les accompagnateurs Rénov'

23 juillet 2022

C'est la date d'entrée en vigueur du décret n° 2022-1035.

Le décret met en place la procédure d'obtention, de contrôle et de retrait de l'agrément. À ce titre, peuvent être agréés les personnes physiques ou morales de droit privé, les collectivités territoriales ou leurs groupements et les sociétés de tiers-financement. En outre, tout opérateur qui souhaite être agréé doit remplir une condition d'indépendance au regard de l'exécution d'un ouvrage dans le domaine de la rénovation énergétique (article R. 232-4 du CCH).

AUDIT — L'accompagnement comprend une évaluation de l'état du logement, un audit énergétique ou la présentation d'un audit énergétique existant, ainsi que la préparation et l'accompagnement à la réalisation du projet de travaux.

© 2021 BigPixel Photo/Shutterstock. No use without permission.



L'objet et la composition de l'accompagnement

L'accompagnement vise à apporter aux ménages bénéficiaires de MaprimeRénov' qui ont un projet de rénovation énergétique, performante ou globale, des informations objectives et adaptées à ce projet, tout au long de sa réalisation. Cet accompagnement porte sur l'ensemble des aspects financiers, administratifs, techniques et sociaux du projet identifié par le ménage et les personnes chargées de l'accompagnement (article R. 232-2 du CCH). L'accompagnement comprend une évaluation de l'état du logement, un audit énergétique ou la présentation d'un audit énergétique existant, ainsi que la préparation et l'accompagnement à la réalisation du projet de travaux. Un arrêté doit détailler les prestations obligatoires et les prestations complémentaires que l'accompagnement peut comprendre et celles requises pour bénéficier de certaines aides. Les travaux recommandés dans le cadre de cet accompagnement devront être conformes aux recommandations de l'audit énergétique et permettre a minima d'améliorer le classement du bâtiment au regard de sa performance énergétique et environnementale (article R. 232-3 du CCH).

L'accompagnement vise à apporter aux ménages bénéficiaires de MaprimeRénov' ayant un projet de rénovation énergétique, performante ou globale, des informations objectives et adaptées à ce projet, tout au long de sa réalisation

**1^{er} janvier 2023
au 1^{er} juillet 2024**

C'est la période pendant laquelle, pour les collectivités situées dans les départements et régions d'outre-mer, l'accompagnement comprend une évaluation énergétique à la place de l'audit.

Le financement de l'accompagnement

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) peut participer, sous forme de subvention ou par voie de convention, à des diagnostics, des études ou à toute prestation qui contribue à la préparation des opérations qu'elle peut financer conformément au service public de la performance de l'habitat. Elle peut également le faire pour accompagner des ménages s'engageant dans des projets de rénovation énergétique. Les modalités et les conditions de cette participation, et notamment les conditions d'attribution et de versement, sont fixées par le règlement général de l'Anah (article R. 321-16 du CCH). ■

Pourquoi les investisseurs font les yeux doux à l'hôtellerie



SPÉCIFICITÉS — L'hôtellerie a la cote auprès des investisseurs en recherche de diversification patrimoniale. Ce secteur qui a fait la preuve de sa solidité à l'aune des 18 mois de confinements à répétition porte en effet d'attrayantes perspectives de développement, notamment en France. Il importe toutefois de bien maîtriser les codes et les spécificités avant de se lancer. **_Par Laurent Caillaud**

Voilà probablement l'un des effets les plus inattendus de la crise sanitaire de 2020/2021. Les Français se sont rués vers les hôtels dès que les restrictions ont été levées, suivis de près par les touristes venus de l'Europe entière et (notamment) des Etats-Unis. Après un été 2021 marquant une hausse de 47 % du chiffre d'affaires de la filière hôtelière par rapport à une année 2020 certes sinistrée, l'été 2022 était annoncé comme celui de tous les records en France, avant une progression généralisée par rapport à l'avant-crise. Concernant les voyages d'affaires, l'arrêt des transports internationaux ayant entraîné la mise en place de solutions alternatives via les réunions digitales à distance, on aurait pu craindre un essoufflement de la demande. Il n'en est rien, celle-ci aurait quasiment retrouvé son niveau antérieur, selon le site Internet spécialisé Voyage d'Affaires. Il n'en fallait pas plus pour que les investisseurs se penchent avec un intérêt décuplé sur l'hôtellerie, tant le secteur a prouvé sa solidité et sa résilience malgré le cataclysme que fut (et est toujours) la pandémie de Covid-19.

Faut-il pour autant se lancer les yeux fermés ? Certainement pas, car un hôtel est à la fois un immeuble et une entreprise au fonctionnement atypique, dont la gestion demande une expertise bien spécifique. Tandis que les serial-entrepreneurs n'hésitent pas à se lancer dans la création de petits groupes indépendants rassemblant jusqu'à une douzaine d'établissements, les néophytes auront intérêt à passer par des fonds spécialisés, comme 123 Investment Managers ou Extendam. Avec 288 participations pour 23 000 chambres, Extendam gère un milliard d'euros, soit 3 milliards de valeur d'actif, ce qui en fait le leader européen de son domaine. Ce fonds d'investissement est en effet dédié au financement et à l'accompagnement des entrepreneurs et des PME dans l'hôtellerie en Europe. Pour Bertrand Pullès, son directeur général adjoint, c'est cette spécificité qui explique le succès de la formule : « L'ori-

+47 %

Après un été 2021 marquant une hausse de 47 % du chiffre d'affaires de la filière hôtelière par rapport à une année 2020 certes sinistrée, l'été 2022 était annoncé comme celui de tous les records en France, avant une progression généralisée par rapport à l'avant-crise

© Photo Pascal Tournaire

POTENTIEL

La délicate valorisation d'un hôtel

Pour valoriser le fonds de commerce d'hôtel, indique le courtier Credipro, on multiplie le chiffre d'affaires annuel par un taux compris entre 80 et 300 %. Pour définir ce taux, il faut tenir compte en priorité du taux d'occupation mais également de nombreux critères plus subjectifs comme la qualité de l'emplacement, l'état des locaux, la typologie de la clientèle et la saisonnalité, les possibilités d'extension, l'état du matériel etc. Des éléments auxquels il convient d'ajouter le montant du loyer si la société est locataire ou la valeur de l'immobilier si la société est propriétaire de ses murs.

La mesure du potentiel de développement d'un hôtel repose sur une analyse fine du taux d'occupation et du prix des chambres, couplée à des informations spécifiques à l'activité hôtelière comme la saisonnalité, les services proposés par l'établissement, la méthode de réservation ou le référencement. Un audit social, enfin, sera indispensable avant tout projet de reprise. Là encore en tenant compte des spécificités de l'activité, d'où la nécessité, indique Credipro, de se faire accompagner par un spécialiste de l'évaluation hôtelière pour le fonds comme pour les murs.

Source : Credipro.com

Attention, acheter un hôtel est très différent d'acheter un immeuble résidentiel ou de bureaux. Car il s'agit généralement d'investir à la fois dans les murs et dans l'exploitation, ce qui exige une parfaite connaissance du marché

100 000 €

Qu'il s'agisse d'institutionnels, de bureaux de gestion de patrimoine ou de personnes privées, les clients investisseurs doivent disposer d'un minimum de 100 000 €, et jusqu'à plusieurs millions, avec l'intention de se diversifier dans cette classe d'actif, sans disposer d'un réseau établi ou de connaissance de cet univers.

ginalité d'Extendam est de se consacrer à l'hôtellerie. Un domaine qui requiert des compétences propres à tous les niveaux, de la sélection des prestataires au financement et à l'exploitation. Cette spécificité nous a permis d'acquérir une expertise unique sur le marché et fait de nous le référent en la matière, ce qui rassure les banques et les investisseurs. Notre mode de fonctionnement est par ailleurs assez inédit. Nous avons identifié une centaine de grandes familles impliquées dans l'hôtellerie en Europe, nous en accompagnons déjà une soixantaine dans le développement de leur activité. Notre force vient de ce que nous savons répondre très vite à leurs questions, dans un climat de confiance bénéfique pour toutes les parties. » Qui sont les clients investisseurs ? Qu'il s'agisse d'institutionnels, de bureaux de gestion de patrimoine ou de personnes privées, ils doivent disposer d'un minimum de 100 000 €, et jusqu'à plusieurs millions, avec l'intention de se diversifier dans cette classe d'actif, sans disposer d'un réseau établi ou de connaissance de cet univers. « Pour nous adapter à leurs besoins, nous leur proposons plusieurs solu-

tions d'investissement allant de l'opération dédiée à la réunion de plusieurs investisseurs sur un même projet (ou club deal) ou à la répartition dans différentes capitales européennes, via le fonds que nous gérons, poursuit Bertrand Pullès. Ce sont eux qui choisissent leur stratégie d'investissement. Avec nous, ils n'achètent pas seulement des hôtels, ils achètent les meilleurs rendements hôteliers possibles, nos objectifs de taux de rentabilité interne (ou TRI) se situant entre 9 et 12 %. »

Un excellent levier contre les effets de l'inflation

Pourquoi choisir l'hôtellerie plutôt qu'une autre classe d'actifs ? Parce qu'investir dans l'hôtellerie, c'est investir dans des PME en contact avec le client final, dans un secteur qui a prouvé sa résilience de façon magistrale. Autre point capital, alors que l'inflation est de retour dans nos économies, l'hôtellerie peut adapter ses prix de vente à la hausse de manière très souple, à condition que la demande suive, bien sûr. Ce qui permet de répercuter en temps réel la hausse des charges, soit un excellent moyen pour les investisseurs de ne pas être pénalisés par la tendance inflationniste ! Enfin, par rapport à d'autres activités proches, l'hôtellerie est un secteur qui produit énormément de data : « On sait calculer de manière très précise ce que vaut un hôtel à travers son chiffre d'affaires et son nombre de chambres, la présence ou non d'un restaurant, d'un spa... Il existe chaque année de nombreuses transactions, nous évoluons donc dans un univers connu au moment d'investir. » Attention, acheter un hôtel est très différent d'acheter un immeuble résidentiel ou de bureaux. Car il s'agit généralement d'investir à la fois dans les murs et dans l'exploitation, ce qui exige une parfaite connaissance du marché (lire l'encadré ci-contre).

Mutualiser les charges

Au moment d'investir, quelle est la taille idéale d'un hôtel ? Environ 50 à 250 chambres, estime-t-on chez Extendam. Plus petit, l'hôtel sera difficile à rentabiliser, à moins de bénéficier d'un concept très fort dans une zone touristique ou d'affaires de premier plan. Certaines charges fixes sont en effet incompressibles, qu'ils aient 15 ou 100 chambres. Citons l'exemple très parlant du gardien de nuit, dont le salaire sera plus facile à absorber avec un hôtel de bonne taille. L'idéal est donc de mutualiser les charges entre plusieurs hôtels, à commencer par les services généraux. Cette diversification des actifs possède une autre vertu, elle entraîne une diversification du risque. Car l'écueil que l'on rencontre avec les hôtels de 300 à 500 chambres est d'exposer plus fortement les investisseurs en cas d'arrêt de leur activité comme ce fut le cas lors de la pandémie de Covid-19, notamment dans les pays où la filière n'a pas été soutenue par les pouvoirs publics. ■

Actualités

Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique

www.unpi.org



Abonnez-vous

**JE SOUHAITE
M'ABONNER**

à 25 millions de Propriétaires :

Version papier

■ **1 an** (11 numéros) pour **49€ TTC**

Version papier

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

Version numérique

■ **1 an** (11 numéros) pour **29€ TTC**

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

25 LA REVUE DE L'UNPI
**millions de
propriétaires**

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

NOM

Prénom

Adresse

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-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'hôtellerie est un métier à part entière, avec ses exigences et ses codes »

EXPÉRIENCE — Grégory Pourrin est le directeur général-fondateur associé du Groupe Centaurus, fort de 40 hôtels 3, 4 ou 5 étoiles, ayant en commun une culture du service personnalisé au bénéfice de l'expérience vécue par leurs clients. **Propos recueillis par Laurent Caillaud**

La période de confinement a-t-elle entamé l'image de l'hôtellerie du côté des investisseurs ?

Grégory Pourrin : Les deux années de pandémie n'ont pas changé les hôtels, mais elles ont changé ce que les clients en attendent. Au risque de paraître provocateur, je dirais que l'hôtellerie en est sortie renforcée. Cet univers est par nature en perpétuel changement. C'est dans son ADN de s'adapter en permanence aux évolutions de la clientèle et de ses goûts. La pandémie a prouvé cette résilience tout comme elle a prouvé que les clients ont repris le chemin des hôtels dès qu'ils l'ont pu. Les investisseurs sont donc aussi confiants, voire plus, qu'ils l'étaient en 2019.

« Le client d'aujourd'hui veut vivre une expérience, quelle que soit la raison de son séjour. Et il attend que cette expérience soit supérieure à ses attentes, supérieure à ce que peut laisser penser le nombre d'étoiles »

Grégory Pourrin. Directeur général-fondateur associé du Groupe Centaurus.

En quoi les attentes des clients ont-elles évolué ?

Avec les confinements, les clients ont réalisé que ce dont on peut les priver, c'est l'immatériel, l'expérience. Maintenant qu'ils peuvent à nouveau consommer, ils veulent le faire avec profondeur, avec intensité, densité. Le séjour purement contemplatif a vécu, il s'agit à présent de vivre à 200 % chaque minute passée dans un hôtel. Pour cela, il est impératif que le personnel d'accueil, à commencer par le réceptionniste, apporte une vraie valeur ajoutée dans ses interactions avec la clientèle. S'il s'agit juste de donner une clé, une borne digitale peut le faire. En revanche, le conseil donné par un spécialiste de la destination, la bonne adresse glissée à l'oreille, voilà

ce que l'on attend en arrivant à l'hôtel. Un niveau de service qui était autrefois réservé aux concierges des palaces et que l'on doit maintenant retrouver dans tous les établissements. Y compris dans les chambres d'hôtes ! A nous de nous y adapter.

Qu'en est-il de l'hôtellerie d'affaires ?

Les hôteliers, et j'en fais partie, ont longtemps opposé l'hôtellerie de besoin à celle d'expérience. Avec d'une part les hôtels dans lesquels on va par nécessité, notamment professionnelle, et ceux dans lesquels on va pour le plaisir, par exemple en vacances. C'était une erreur. Le client d'aujourd'hui veut vivre une expérience, quelle que soit la raison de son séjour. Et il attend que cette expérience soit supérieure à ses attentes, supérieure à ce que peut laisser penser le nombre d'étoiles. Cela commence par de petites attentions personnelles, comme de noter le prénom d'un enfant. Mais il va de soi que l'exigence sera plus grande à mesure que l'on monte en gamme. Cela passe aussi par un état d'esprit. Dans les hôtels de Centaurus, j'insiste pour que l'on remette du positif au centre de la relation avec nos clients. Un exemple tout simple, lorsqu'un voiturier vous remet vos clés de voiture lors de votre départ, il va vous demander quel a été le meilleur moment de votre séjour. Ce qui permet de terminer celui-ci sur une note souriante ! Une telle attention ne coûte rien, mais elle joue beaucoup dans cette fameuse expérience.

Est-il vrai que la frontière entre hôtellerie d'affaires et de loisirs est devenue poreuse à l'ère du télétravail ?

Sans hésiter. Avant la pandémie il était nécessaire de proposer le wi-fi. Il est maintenant indispensable de proposer du très haut débit, notamment parce que de nombreux clients vont avancer ou prolonger leur séjour en travaillant depuis l'hôtel. Ou a contrario ajouter deux jours à un voyage d'affaires pour profiter de l'hôtel en couple ou en famille. C'est ce que l'on appelle le *bleasure*, contraction de *business* et de *leisure*. Le télétravail s'avère pour sa part être une



Christophe Bleisa photographie - France



Tous droits réservés / All rights reserved - Gilles TRILLARD

Christophe Bleisa photographie - France

excellente nouvelle pour les hôteliers ! En effet, dans le monde d'avant, lorsqu'un salarié devait rester chez lui pour garder ses enfants ou attendre un dépanneur, il posait une RTT. Aujourd'hui il fait cela en télétravail et garde ses RTT pour des journées de vacances, potentiellement à l'hôtel. On estime que chaque année, cela représente environ 15 journées ainsi libérées pour chaque salarié. Et nous ne sommes qu'au début de cette nouvelle ère.

Le business-model hôtelier a-t-il eu le temps de s'adapter ?

Oui car il avait entamé sa mue depuis une dizaine d'années. Pendant des décennies les hôteliers n'ont compté que sur leurs chambres pour gagner de l'argent. En raisonnant en revenu par chambre disponible (ou RevPar). Et c'est par nécessité que les hôtels ont été équipés de salles de petit déjeuner ou de restaurant, ainsi que de salons de séminaire. Ce qui est une aberration comptable, revenant à accepter la présence de surfaces dormantes et d'actifs non utilisés. Cette hôtellerie à l'ancienne appartient au

24h/24

Un hôtel ne s'arrête jamais. Il faut le faire opérer 24/24h, pouvoir réparer une fuite d'eau qui survient à 3 heures du matin ou remplacer sur le champ une femme de chambre malade ! D'où la différence entre investir à distance dans l'hôtellerie et acheter un établissement en direct.

passé, il importe désormais de considérer la marge de manière globale. Je n'imagine plus un hôtel de 4 ou 5 étoiles sans services additionnels proposés aux clients. De manière très simple, en optimisant l'espace disponible pour y créer un vecteur d'expérience. En faisant entrer dans la boucle des chefs étoilés, des spas ou des acteurs du coworking, on crée un écosystème gagnant/gagnant. Et un gain d'attractivité pour l'hôtel, qui n'aura rien coûté à ses gestionnaires.

Le métier a donc changé...

L'hôtellerie repose sur quatre pieds indépendants, chacun représentant un métier différent. Qui détient l'hôtel ? Qui l'exploite ? Qui s'occupe du marketing ? Qui le distribue ? En ayant en tête que le distributeur doit rester indépendant. Oui, ces quatre métiers ont changé, mais ils se sont surtout professionnalisés.

Y a-t-il encore de la place dans l'hôtellerie pour les investisseurs indépendants ?

Bien sûr, à condition de ne pas se laisser griser par l'aventure. L'investisseur qui tente sa chance en indépendant échoue neuf fois sur dix. En effet, il ne suffit pas d'une idée, d'un concept et d'un peu d'argent pour réussir. Nous parlons là d'un métier à part entière, avec ses exigences et ses codes. Ce n'est pas parce que l'on va souvent dormir dans des hôtels que l'on sait comment tourne cette industrie. Car un hôtel ne s'arrête jamais. Il faut le faire opérer 24/24h, pouvoir réparer une fuite d'eau qui survient à 3 heures du matin ou remplacer sur le champ une femme de chambre malade ! D'où la différence entre investir à distance dans l'hôtellerie et acheter un établissement en direct. Investir dans l'hôtellerie via un fonds est une solution de sécurité mais il n'y aura aucun affect de la part de l'investisseur. A contrario, investir seul dans un hôtel représente une réelle prise de risque et demande une confiance absolue dans son gestionnaire.

N'existe-t-il pas de solution intermédiaire entre ces deux voies ?

Pas réellement en France. Il me semble qu'il manque cette 3^{ème} voie. Je suis persuadé de l'intérêt de créer un véhicule coté, capable de répondre à des demandes très variées en termes de portefeuille et dont le sous-jacent serait l'hôtellerie, avec son immobilier. Créer ce véhicule intermédiaire serait certainement le moyen de susciter plus d'appétence de la part des investisseurs. Je plaide pour un acteur 100 % digital, qui pourrait reporter en permanence en direct. Que les investisseurs soient présents à hauteur de 5 000 euros ou d'un million d'euros, ils doivent pouvoir connaître en temps réel la valeur liquidative et la performance de leurs actifs. Et l'intérêt de disposer d'un acteur coté vient de ce que l'on peut y entrer ou en sortir à volonté, à la valeur d'échange du moment. Cette voie intermédiaire est l'avenir, nous sommes plusieurs à travailler sur le sujet... ■

« Un choix patrimonial rassurant dans la durée »

STRATÉGIE — Autodidacte et entrepreneur dans l'âme, Jean-Philippe Cartier a fondé sa première startup à l'âge de 16 ans. Il est aujourd'hui à la tête d'H8 Invest, une holding présente dans plusieurs univers dont l'hôtellerie de luxe avec H8 Collection, un groupe qui compte huit hôtels (murs et fonds) haut de gamme en France. A ses yeux, l'investissement hôtelier repose avant tout sur une logique patrimoniale. **_Propos recueillis par Laurent Caillaud**



Pourquoi choisir d'investir dans l'hôtellerie ?

Jean-Philippe Cartier : Parce que l'hôtellerie représente à n'en pas douter un choix patrimonial rassurant dans la durée. Les investisseurs ont le sentiment — justifié — que leur argent y est en sécurité, qu'il est placé dans des activités commerciales et de service ayant pignon sur rue, dirigées par des professionnels connaissant leur métier. Avec, ce qui n'est pas négligeable, des rendements assurés. Même l'arrêt global de l'activité dû à la pandémie de Covid-19 n'aura constitué qu'un temps d'arrêt assez bref dans cette dynamique. Surtout en France, pays hautement attractif sur le plan touristique et dans lequel le secteur hôtelier a été soutenu sans réserve par l'État. La mécanique s'est très vite remise en marche ; résultat, l'été 2022 aura probablement atteint des niveaux records pour l'hôtellerie, au-delà même de ceux de 2018 et 2019.

Comment structurer cet investissement ?

Il y a deux sortes d'investissement hôtelier. Si l'intention est une diversification de portefeuille, la meilleure solution est de passer par un fonds spécialisé, comme 123 IM ou Extendam. Une formule qui a fait ses preuves. A partir de quelques dizaines de milliers



Jean-Philippe Cartier. H8 Invest.

© Photo Fred Meylan

d'euros, l'investisseur délègue en confiance la gestion de l'activité à l'opérateur chez qui il va placer son capital. Il peut même saupoudrer son investissement à la carte sur diverses familles d'activité, mais c'est a priori le cas de tous les fonds, cela n'est pas propre à l'hôtellerie. L'autre cas de figure repose sur une ambition entrepreneuriale, dans laquelle l'investisseur va se faire l'acteur de son placement. L'achat d'un

hôtel ressemble en ce sens à l'achat d'un vignoble, c'est-à-dire un investissement plaisir dans un univers séduisant. Lorsque l'on dispose de gros moyens et que l'on est bien entouré, il est tout à fait possible d'y imposer rapidement sa marque de fabrique. À l'image d'Alain Weill, le président de NextRadioTV, qui avec le Lily of the Valley a créé une nouvelle forme de luxe à Saint-Tropez. Ou comme Stéphane Courbit qui a appliqué à l'hôtellerie les recettes qui lui ont permis de s'imposer dans la production audiovisuelle, et qui décline maintenant avec succès la marque Aïrelles, de Courchevel à Gordes et Versailles. Une fois qu'ils ont intégré les mécanismes propres à la gestion d'un hôtel, les entrepreneurs ne s'arrêtent généralement pas à un établissement. Ils se prennent au jeu, ils innovent, sont curieux, pragmatiques... Et ils finissent presque toujours par monter un petit groupe d'une dizaine d'hôtels, dotés d'un ADN commun et d'une forte personnalité. Attention, l'hôtellerie est en mouvement perpétuel, se reposer sur ses lauriers n'est jamais une bonne option.

Cette approche remet-elle en cause l'hôtellerie telle qu'elle existe depuis des générations ?

En quelques années, ce métier a changé. Alors qu'autrefois les hôtels de taille moyenne étaient gérés de manière indépendante par des couples ayant repris l'entreprise familiale, la filière s'est hautement professionnalisée. Avec des établissements qui sont aujourd'hui réunis en groupes, gérés de manière moins *intuitu personae* qu'auparavant. Les familles qui exploitent leurs hôtels de manière indépendante depuis deux ou trois générations n'ont généralement ni l'envie ni les moyens de tout casser pour repartir d'une page blanche. Ce qui les mettra à terme en difficulté. L'hôtellerie a besoin de nouveaux entrants qui disposent de fonds, ont des idées et vont créer des destinations à forte valeur ajoutée.

Qui sont ces nouveaux hôteliers ?

Des entrepreneurs ayant entre 40 et 60 ans, mus par l'envie d'investir dans quelque chose de physique, de tangible, après avoir réussi dans des activités immatérielles comme le digital ou les services.

Dans une optique d'investissement, vaut-il mieux viser un petit hôtel à taille humaine ou au contraire privilégier le nombre de chambres ?

Ce ne sont pas les mêmes actifs. Les grands groupes recherchent du volume, avec des hôtels de 150/200 chambres voire plus. Tandis que les entrepreneurs s'intéressent plutôt à ceux de 30 à 70 chambres. La manière d'opérer n'est pas la même non plus. Les grands groupes sont rarement propriétaires des hôtels qu'ils ont en gestion, alors que les entrepreneurs sont propriétaires de leurs établissements. Avec une priorité qui est celle de tout propriétaire immobilier, comment rembourser son crédit ! Ce qui impose de garder en permanence les pieds sur terre.



HÔTEL FLAUBERT **Une légende normande**

Posé sur la plage de Trouville-sur-Mer, les pieds dans le sable, le Flaubert est l'un des repères de la Normandie littorale depuis bientôt 90 ans. Alain Delon, Isabelle Huppert, Michel Galabru sont descendus dans ses murs. Patrick Modiano y débarqua trois jours après avoir reçu son Prix Nobel. Didier van Cauwelaert est toujours un habitué, et il évoqua même l'hôtel dans son roman *Jules*. Jean-Philippe Cartier et le producteur Pierre-Antoine Capton, natif de Trouville, ont racheté le Flaubert durant l'été 2021 et l'ont restauré pour mettre en valeur son âme et ses 31 chambres, sous la houlette de la décoratrice Natalia Megret. Ici chaque client, célèbre ou pas, est un ami. H8 Collection a bien l'intention de faire perdurer cet esprit de famille!

Infos : Flaubert.fr.

« Les entrepreneurs sont propriétaires de leurs établissements. Avec une priorité qui est celle de tout propriétaire immobilier, comment rembourser son crédit ! Ce qui impose de garder en permanence les pieds sur terre »

Jean-Philippe Cartier. H8 Invest.

Vous avez fait de H8 Collection une formule gagnante. Quelle est votre recette ?

Je marche avant tout au coup de cœur. Lorsque j'ai découvert l'Hôtel Flaubert à Trouville, avec ses 40 chambres en bord de mer, j'ai immédiatement su qu'il avait un fort potentiel de développement. Nous en avons fait un établissement chaleureux, luxueux sans être ostentatoire, avec un excellent rapport qualité/prix. Soit une proposition qui n'existait pas à Deauville et Trouville. Avec dans notre manche un atout majeur, il est le seul de son secteur à avoir les pieds dans l'eau. Résultat, il est complet à 100 % depuis son ouverture en avril 2022. ■

Droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment

RÈGLEMENTATION — L'article 172 de la loi « climat et résilience » du 22 août 2021 a créé un « droit de surplomb du fonds voisin » pour faciliter les travaux d'isolation thermique par l'extérieur (voir notre numéro d'octobre 2021, page 18). Un décret du 23 juin 2022 vient de préciser les modalités de mise en œuvre du droit de surplomb, sans toutefois répondre à toutes les questions qu'il suscite. **_Par Frédéric Zumbiehl**

Invocation du droit de surplomb

Désormais, « I.-Le propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur bénéficie d'un droit de surplomb du fonds voisin de trente-cinq centimètres au plus lorsqu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure. Une indemnité préalable est due au propriétaire du fonds surplombé. (...) Les modalités de mise en œuvre de ce droit sont constatées par acte authentique ou par décision de justice, publié pour l'information des tiers au fichier immobilier.

II.-Le droit de surplomb emporte le droit d'accéder temporairement à l'immeuble voisin et d'y mettre en place les installations provisoires strictement nécessaires à la réalisation des travaux. Une indemnité est due au propriétaire de l'immeuble voisin. Une convention définit les modalités de mise en œuvre de ce droit.

III.-Avant tout commencement de travaux, le propriétaire du bâtiment à isoler notifie au propriétaire du fonds voisin son intention de réaliser un ouvrage d'isolation en surplomb de son fonds et de bénéficier du droit mentionné au II (...) » (article L.113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Le décret n° 2022-926 du 23 juin 2022 précise les modalités de cette notification. Cette dernière « est faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice et comporte les éléments suivants :

1° Les noms, prénoms, adresses postales et électroniques et coordonnées téléphoniques du ou des propriétaires du bâtiment à isoler et, le cas échéant, ceux de son ou de ses représentants légaux ou statutaires ;
2° Un descriptif détaillé de l'ouvrage d'isolation thermique par l'extérieur, accompagné d'un plan des façades et, le cas échéant, des toitures modifiées par le projet, en faisant apparaître l'état initial et l'état futur ;

3° Les justificatifs démontrant qu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs ;

4° Une proposition relative au montant des indemnités préalables prévues aux I et II de l'article L. 113-5-1 ;
5° Le projet d'acte authentique prévu au I de l'article L. 113-5-1 ;

6° Le projet de la convention prévue au II de l'article L. 113-5-1 ;

7° Une reproduction des dispositions de l'article L. 113-5-1.

Cette notification précise qu'elle constitue le point de départ du délai d'opposition de six mois prévu au III de l'article L. 113-5-1 » (nouvel article R.113-19 du CCH).

35 centimètres

C'est la largeur maximale du droit de surplomb du fonds voisin dont un propriétaire peut bénéficier si aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette solution a un coût ou une complexité excessifs.



© 2015 Song about summer/Shutterstock. No use without permission.

Le propriétaire du fonds voisin peut s'opposer à l'exercice du droit de surplomb de son fonds pour un motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété [...]

Concernant la convention relative à l'accès temporaire à l'immeuble voisin, celle-ci doit notamment faire état de :

« 1° La localisation et le périmètre de l'accès au fonds à surplomber à prévoir pour la réalisation des travaux d'isolation thermique par l'extérieur ainsi que la durée à prévoir de cet accès au fonds ;

2° La nature des installations provisoires à mettre en place pour la réalisation des travaux d'isolation thermique par l'extérieur et les conditions de cette mise en place notamment pour la protection du fonds à surplomber ;

3° L'indemnité due en contrepartie des droits d'accès et d'installation temporaires ;

4° Le cas échéant, les mesures prévisionnelles de remise en état du fonds voisin » (nouvel article R.113-20 du CCH).

Droit d'opposition du voisin

L'article L.113-5-1 du CCH énonce que « dans un délai de six mois à compter de [la] notification [précitée], le propriétaire du fonds voisin peut s'opposer à l'exercice du droit de surplomb de son fonds pour un motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou

Ce n'est pas au propriétaire invoquant le droit de surplomb de saisir le juge en cas de désaccord mais au propriétaire du fonds voisin de le faire s'il souhaite s'opposer au droit de surplomb réclamé à son encontre ou réclamer une indemnité plus élevée que celle proposée

50%
de la valeur vénale

En matière de servitude de passage pour enclave, parmi toutes sortes de variantes, l'indemnité est fixée en générale autour de 50% de la valeur vénale du terrain d'assiette de la servitude.

futur de sa propriété ou à la méconnaissance des conditions prévues au premier alinéa du I. Dans ce même délai, il ne peut s'opposer au droit d'accès à son fonds et à la mise en place d'installations provisoires que si la destination, la consistance ou la jouissance de ce fonds en seraient affectées de manière durable ou excessive. Dans le même délai, il peut saisir le juge en fixation du montant de l'indemnité préalable prévue aux I ou II ». Le décret du 23 juin 2022 précise qu'« à défaut d'accord avec le propriétaire du bâtiment à isoler, le propriétaire du fonds à surplomber (...) saisit, dans le délai de six mois prévu au III du même article, le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble à surplomber, statuant selon la procédure accélérée au fond » (nouvel article R.113-21 du CCH). Ainsi, le décret confirme que ce n'est pas au propriétaire invoquant le droit de surplomb de saisir le juge en cas de désaccord (comme c'est le cas par exemple en matière de servitude légale pour enclave) mais au propriétaire du fonds voisin de le faire s'il souhaite s'opposer au droit de surplomb réclamé à son encontre ou réclamer une indemnité plus élevée que celle proposée.

Pour autant, il ne faut pas croire que l'absence de réaction dans les six mois prévus permet la mise en œuvre du droit de surplomb. L'article L.113-5- énonce que « les modalités de mise en œuvre de ce droit sont constatées par acte authentique ou par décision de justice, publié pour l'information des tiers au fichier immobilier ». Par ailleurs, le décret précise que les travaux ne peuvent commencer qu'après signature de l'acte authentique (ou sur le fondement d'un jugement) et versement des indemnités. Il faut donc en conclure que, si le propriétaire du fonds voisin reste silencieux (il ne signe pas le projet d'acte qui lui a été notifié et ne saisit pas non plus le juge), le propriétaire du bâtiment à isoler devra lui-même saisir le juge pour voir fixer les conditions de mise en œuvre du droit de surplomb.

Comme l'indique le professeur Périnet-Marquet, « sans doute faut-il comprendre que, si le propriétaire [du fonds voisin] n'a pas saisi le juge dans le délai de six mois, il ne peut plus contester le principe du droit, ni le montant de l'indemnité proposée. Mais, s'il refuse de signer l'acte, la saisine du juge sera nécessaire et rien ne dit que ce dernier ne s'octroiera pas

le pouvoir de recalculer l'indemnité » (Le Moniteur, 4 mars 2022, *Rénovation : le droit de surplomb au service de l'isolation des bâtiments*, par Hugues Périnet-Marquet).

Le décret n'apporte pas de précisions quant au droit pour le propriétaire sollicité de s'opposer au projet pour « un motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété ou à la méconnaissance des conditions prévues au premier alinéa du I » (article L.113-5-1). Pour le second cas, il peut s'agir par exemple de dire que l'empiètement demandé va au-delà des trente-cinq centimètres maximums, ou que le propriétaire dispose d'une solution permettant « d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent » à un prix abordable (ce qui pose évidemment un problème de preuves). Quant au « motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété », s'agit-il par exemple de justifier d'un projet de construction en limite de propriété ? D'une servitude due à d'autres propriétaires nécessitant de disposer de l'espace litigieux dans toute sa hauteur ? D'invoquer une atteinte à l'esthétique des lieux ? Un contentieux important sur ce sujet est à craindre (pour peu que des propriétaires se saisissent du nouveau droit de surplomb), qui permettra d'en savoir plus...

On remarque que le décret ne comporte aucune indication non plus sur le montant des indemnités auxquelles peuvent prétendre les propriétaires se voyant réclamer le bénéfice du droit de surplomb. Saisis en cas de désaccord, les tribunaux calculeront-ils des indemnités de façon analogue à ce qui se pratique par exemple en matière de servitude de passage pour enclave ? On sait que, parmi toutes sortes de variantes, l'indemnité pour l'octroi de cette servitude légale est fixée en général autour de 50 % de la valeur vénale du terrain d'assiette de la servitude (lorsque le terrain en cause est constructible ⁽¹⁾). Ou bien seront-elles moindres, en considération du fait qu'il ne s'agit que de surplomber le terrain d'autrui (à plus de deux mètres à partir du pied du mur) et que le droit de surplomb est révoquant dans certaines hypothèses (voir ci-après) ? Si l'empiètement du terrain d'autrui mérite compensation, il est certain que des montants d'indemnité trop élevés risqueraient évidemment de décourager les plus motivés, alors qu'aucune subvention n'est ici prévue. C'est en réalité pire que cela. Par définition, le droit de surplomb peut être invoqué lorsque l'isolation thermique par l'extérieur est la seule solution viable, techniquement et financièrement, pour atteindre le niveau d'efficacité énergétique recherché. Cela signifie que, dans un certain nombre de cas, l'isolation thermique par l'extérieur et la mise en œuvre du droit de surplomb sont nécessaires pour se conformer à des obligations légales. En plus du coût des travaux, va-t-on imposer à des propriétaires de régler des indemnités importantes ? On peut ici penser que l'exigence de verser

1) Pour un panorama intéressant de la jurisprudence, voir <https://www.expertise-immobiliere-aquitaine.fr/b/lindemnisations-des-servitudes-de-passage>.

une indemnité supérieure à un certain montant (en produisant par exemple la décision du juge fixant le montant de l'indemnité) devrait constituer un cas d'exonération d'avoir à réaliser des travaux de rénovation énergétique.

Hypothèse où le voisin est constitué en copropriété

Le décret du 23 juin 2022 aborde le cas des copropriétés. Ainsi, « *lorsque le fonds à surplomber est un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndicat des copropriétaires peut s'opposer aux droits prévus aux I et II de l'article L. 113-5-1 par décision motivée. Le syndic inscrit à l'ordre du jour d'une assemblée générale des copropriétaires :*

1° *La question de la saisine du juge en opposition à l'exercice des droits prévus aux I et II de l'article L. 113-5-1 ;*

2° *La question de la saisine du juge en fixation des indemnités prévues aux I et II de l'article L. 113-5-1. Les documents notifiés au syndicat des copropriétaires par le propriétaire du bâtiment à isoler doivent être joints à la convocation de l'assemblée générale.*

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur ces questions se tient dans un délai qui préserve la faculté du syndicat des copropriétaires de saisir le juge dans le délai de six mois prévu au III de l'article L. 113-5-1 » (nouvel R.113-22 du CCH).

Il est cependant dommage que le décret n'ait pas, à cette occasion, précisé ou rappelé la majorité applicable pour décider de saisir le juge pour s'opposer au droit de surplomb. Précisons ici que, s'agissant d'une saisine du président du tribunal judiciaire « *selon la procédure accélérée au fond* » (article R.113-21), le syndic ne peut pas invoquer la dispense d'avoir à recueillir une autorisation avant d'agir en référé (voir l'article 55 du décret du 17 mars 1967 sur la copropriété). C'est vraisemblablement la majorité simple qui s'impose ici, c'est-à-dire la majorité de droit commun pour habilitier le syndic à introduire une action en justice. Il est en tout cas logique de faciliter la décision de s'opposer en justice à une demande de voir bénéficier d'un droit de surplomb puisque, si on inverse les choses, la double majorité dite de l'article 26 est nécessaire chaque fois que l'assemblée décide d'aliéner une partie commune ou de consentir par exemple une servitude (l'unanimité des copropriétaires est même requise en cas d'atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits d'un copropriétaire)... D'ailleurs, si le décret aborde la question de l'habilitation à donner au syndic pour saisir le juge, il ne dit mot de l'habilitation du syndic à signer l'acte de mise en œuvre du droit de surplomb qui lui a été notifié. Faut-il penser que, si l'assemblée ne décide pas de saisir le juge, le syndic a les mains libres pour signer ledit projet ? Ou le syndic doit-il, en même temps qu'il interroge l'assemblée sur la

question de la saisine du juge, solliciter l'autorisation de signer le projet d'acte qui lui a été notifié ? Dans ce dernier cas, s'agissant d'autoriser un empiètement sur une partie commune, la double majorité devrait s'imposer (même si cet empiètement, de nature très particulière, n'est pas définitif, voir ci-après). Les syndics risquent de s'arracher les cheveux au moment de traiter une demande de voir bénéficier du nouveau droit de surplomb...

Droit de surplomb : un empiètement non définitif

Les difficultés relevées ci-dessus quant à la mise en œuvre du droit de surplomb pour isolation par l'extérieur peuvent rebuter, surtout si l'on considère que l'empiètement qu'il engendre n'est pas définitif. L'article L.113-5-1 du CCH évoque un premier cas d'extinction : une fois mis en œuvre, le droit de surplomb « *s'éteint par la destruction du bâtiment faisant l'objet de l'ouvrage d'isolation* ». Cela est logique et sans gravité pour le propriétaire ayant « *activé* » son droit de surplomb. Plus problématique est le second cas d'extinction évoqué par ce même article : « *lorsque le propriétaire du fonds surplombé a obtenu une autorisation administrative de construire en limite séparative ou en usant*

Le propriétaire du fonds surplombé ayant obtenu une autorisation de construire en limite de propriété peut exiger la dépose des éléments édifiés en surplomb

de ses droits mitoyens et que sa mise en œuvre nécessite la dépose de l'ouvrage d'isolation, les frais de cette dépose incombent au propriétaire du bâtiment isolé. L'indemnité prévue au I demeure acquise ». Ainsi donc, après avoir demandé, obtenu la mise en œuvre de son droit de surplomb, puis réglé les diverses indemnités dues, le propriétaire du bâtiment isolé peut se retrouver à devoir déposer à ses frais toute l'isolation posée pour permettre au voisin de construire en limite de propriété, sans possibilité, précise le texte, d'exiger le remboursement des indemnités versées. Pour sa consolation, et à dire de non-expert, il est cependant possible de penser que, « *puisque les deux bâtiments seront construits en mitoyenneté, il n'y aura plus besoin d'isolation par l'extérieur, chaque bâtiment étant isolé par le bâtiment voisin* » (Le Moniteur, voir précédemment). Le propriétaire du bâtiment isolé aura donc perdu de l'argent (en travaux et en indemnités de surplomb) mais ne devrait pas perdre en performance énergétique... ■

A noter

Le décret impose au propriétaire de notifier à son voisin (par lettre recommandée avec accusé de réception) les coordonnées complètes de l'artisan retenu pour faire les travaux, le numéro de police de l'assurance constructeur et celui de l'assurance dommage-ouvrage. Cette notification peut être faite sans attendre l'écoulement des six mois donnés au voisin pour s'opposer au droit de surplomb (nouvel article R.113-24 du CCH).

URBANISME | CE, Section, 26 juillet 2022, req., n° 437765, Leb

Élargissement des possibilités de faire évoluer un projet en dehors de toute procédure contentieuse

Le Conseil d'État facilite la régularisation administrative d'un permis de construire à l'initiative du pétitionnaire. _ Par Livia Broche

P our mémoire, en principe, un permis de construire modificatif ne peut être délivré que si les modifications envisagées n'affectent pas la conception générale du projet initial (CE, 27 avril 1994, req., n° 128478). Le Conseil d'État, dans un avis de 2020, a considéré que dans le cadre d'une procédure contentieuse, un permis modificatif peut être délivré tant que la nature du projet n'est pas modifiée (CE, Avis, 2 octobre 2020, n° 438 318). Dans son arrêt rendu le 26 juillet 2022, le Conseil d'État a considéré que la demande de permis de construire modificatif déposée en dehors de toute procédure contentieuse affectant des éléments substantiels du projet initial est recevable.

Selon cet arrêt, le permis modificatif d'éléments substantiels du projet initial ne peut être sollicité que si les trois conditions suivantes sont réunies :

- Le permis initial est toujours en cours de validité ;
- La construction que le permis initial autorise n'est pas achevée ;
- Les modifications envisagées n'apportent pas un bouleversement tel qu'il en changerait sa nature.

Le Conseil d'État s'aligne pour le permis de construire modificatif sur les critères retenus, dans son avis du 2 octobre 2020, concernant les mesures de régularisation prises en application de l'article L. 600-5-1 du Code de l'urbanisme (sur ce point v. *De l'autorisation d'urbanisme aux recours* p. 16).

BAIL RURAL | Cass. 3^{ème} civ., 6 juillet 2022 - n° 21-12.833

Le renouvellement du bail rural au seul nom de l'époux exploitant restant

Reconnaissance par la Cour de cassation du renouvellement du bail rural de l'époux, copreneur restant, seul exploitant d'une parcelle de subsistance. _ Par Livia Broche

D es propriétaires ont donné à bail rural des parcelles à des époux. L'un des époux a pris sa retraite mais a continué à exploiter seul à titre de parcelle de subsistance certaines parcelles. Quant à l'épouse, elle s'est, de fait, désolidarisée du bail. Les bailleurs ont saisi le tribunal paritaire des baux ruraux pour demander la résiliation du bail, en se fondant sur l'article L. 411-35 du Code rural et de la pêche maritime.

Celui-ci prévoit que lorsqu'un des copreneurs du bail cesse de participer à l'exploitation du bien loué, le copreneur qui continue à exploiter doit demander au bailleur que le bail se poursuive à son seul nom. Les bailleurs font grief à l'arrêt rendu par la cour d'appel d'avoir retenu que l'article L. 411-35 du code précité ne crée ni d'obligation ni d'interdiction mais

est une modalité de régularisation du bail, destiné à permettre sa poursuite au nom du copreneur restant. En outre, elle a ajouté que le défaut de notification ne constitue pas une infraction aux dispositions de l'article L. 411-35 de nature à permettre la résiliation de plein droit du bail.

Le 6 juillet 2022, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation, aboutit à la même solution que la cour d'appel mais en motivant différemment sa décision. Pour se faire, elle se fonde sur l'article L. 411-46 du Code rural et de la pêche maritime, qui prévoit qu'en cas de départ de l'un des conjoints copreneurs, le conjoint qui poursuit l'exploitation a droit au renouvellement du bail pour retenir le renouvellement de plein droit du bail rural au seul nom de l'époux.

Article L. 411-31 II
2° du Code rural et
de la pêche maritime

Le bailleur peut demander la résiliation du bail rural s'il justifie d'une contravention aux dispositions de l'article L. 411-35.

COPROPRIÉTÉ | Cass. 1^{ère} civ., 29 juin 2022, n° B 20-18.136

Monopole des géomètres-experts sur les plans délimitant les droits fonciers

Selon la Cour de cassation, le plan annexé aux actes de copropriété qui délimite les droits fonciers s'impose aux copropriétaires successifs s'il a été réalisé par un géomètre-expert. [_ Par Dominique Lasserre](#)

Le 29 juin 2022, la 1^{ère} Chambre civile de la Cour de Cassation a rendu un arrêt par lequel elle énonce que « *le plan annexé aux actes de copropriété délimite les droits fonciers des propriétaires* » et semble en déduire que seuls les géomètres-experts sont habilités à les réaliser en application de la loi du 7 mai 1946. Cet arrêt est surprenant, tant il paraît en contradiction avec le principe établi depuis 1995 par la 3^{ème} chambre civile, selon lequel : « *dans le régime de la copropriété des immeubles bâtis, les lots ne sont séparés par aucune ligne divisoire et que la totalité du sol est partie commune* ».

Pour mémoire, le monopole des géomètres-experts porte sur les seuls plans fixant les limites foncières, mais puisque celles-ci n'existent pas dans le régime de la copropriété, il n'a pas vocation à s'y appliquer. De plus, les plans annexés aux actes de copropriété ne sont qu'optionnels et rarement publiés au Fichier

Immobilier, preuve de la faible valeur juridique que le législateur entendait leur accorder.

Financièrement, le surcoût sera de plusieurs milliards d'euros pour les copropriétaires, car les notaires, pour des raisons de responsabilité éventuelle, ne tarderont pas d'imposer l'intervention de géomètres-experts, à un coût monopolistique, c'est-à-dire du double du coût actuel sur un marché en libre concurrence.

Quid de la validité des milliers de plans non réalisés par des géomètres-experts ? Les copropriétaires devront-ils, à leurs frais, les faire reprendre dans leur totalité ? Le Gouvernement doit d'urgence apporter des clarifications, ainsi que l'y invitait l'Autorité de la Concurrence dans son avis du 28 février 2018, pointant à la fois l'insécurité juridique et la création d'une rente de situation au profit des Géomètres-Experts. S'y ajoute désormais une atteinte au pouvoir d'achat des copropriétaires. ■

Validité ?

Quid de la validité des milliers de plans non réalisés par des géomètres-experts ? Les copropriétaires devront-ils, à leurs frais, les faire reprendre dans leur totalité ?

VENTE | CE, Section, 26 juillet 2022, req., n° 437765, Leb

Résolution de la vente - Impossibilité d'exercer son droit de suite auprès du sous-acquéreur en cas de défaut d'inscription

Cet arrêt de la cour d'appel de Limoges appelle à la vigilance des notaires quant à l'inscription des privilèges figurant dans les actes qu'ils instrumentent au registre des hypothèques. [_ Par Livia Broche](#)

Un propriétaire (crédientier) a vendu dix parcelles de terrain en viager, l'acquéreur (débientier) de ces dix parcelles en a vendu quatre d'entre elles. Le débientier n'a pas honoré le paiement de la rente viagère et la vente initiale a fait l'objet d'une résolution. A ce titre, le vendeur initial a assigné les sous-acquéreurs en restitution des quatre parcelles. Bien que l'acte de vente initial mentionnait le souhait d'étendre à l'ensemble des parcelles le privilège du vendeur, ce dernier n'a pas été inscrit au registre des hypothèques.

Le 25 mai 2022, la cour d'appel de Limoges a retenu que le vendeur initial ne peut exercer son droit de

suite sur les parcelles et reconnaît l'engagement de la responsabilité du notaire qui a l'obligation de prendre toutes les dispositions utiles pour assurer l'efficacité des actes qu'il instrumente eu égard au but poursuivi par les parties. ■

Bon à savoir

Dans cette affaire, postérieurement à la vente objet de la résolution du contrat, le sous-acquéreur a fait construire un chalet. La cour d'appel de Limoges a précisé que le préjudice du vendeur initial qui doit être réparé par le notaire ne peut correspondre à la valeur des parcelles prenant en compte le chalet construit.

BAIL CODE CIVIL

➔ Bail de résidence secondaire pour une location meublée

_ Par Arnaud Couvelard

QUESTION — Il est indiqué dans le bon de commande en page 45 que le bail de résidence secondaire concerne des locaux nus. Est-il possible d'utiliser cet imprimé pour louer une résidence secondaire meublée (location à l'année)? Suis-je tenu de déclarer ce type de location en mairie et de demander un changement d'usage?



Notre bail de résidence secondaire (référence 101) indique en effet qu'il s'agit de locaux nus. Cet imprimé peut toutefois également être utilisé s'il s'agit de locaux meublés. Dans ce cas, cette information devra être indiquée dans la « clause particulière » en dernière page du bail et un inventaire du mobilier devra être rempli (vous pouvez par exemple utiliser l'inventaire du mobilier annexé à nos baux meublés⁽¹⁾). A noter: l'utilisation de cet imprimé implique que le locataire loue ou possède un autre logement à titre de résidence principale. S'agissant d'une location à l'année, aucune déclaration en mairie n'est nécessaire (cette mesure ne concerne que les locations de courte durée). L'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation soumet à autorisation préalable le changement d'usage des locaux d'habitation :

« La présente section est applicable aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable.

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Pour l'application de la présente section, un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970 (...).

Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article. ».

La circulaire n° 2006-19 UHC/DH2 du 22 mars 2006 sur l'application des mesures relatives au changement d'usage des locaux d'habitation précise quant à elle que « le changement à un tout autre usage, sans autorisation préalable, de logements meublés à titre de résidence principale, en hôtel de tourisme, en location meublée saisonnière ou en location meublée à usage de résidence secondaire, demeure irrégulier ».

Par conséquent, une autorisation préalable est nécessaire si un local destiné à l'habitation (logement constituant la résidence principale du locataire) est loué en meublé à usage de résidence secondaire (a contrario, une autorisation n'est pas nécessaire si le local est loué nu à usage de résidence secondaire). A noter: cette mesure concerne les communes de plus de 200 000 habitants et celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, mais aussi certaines communes visées à l'article L631-9 du CCH.

1) Références 103, 103-C0 et 103-M

COPROPRIÉTÉ

➔ Ravalement de parties communes et privatives

Par Arnaud Couvelard

QUESTION — Le ravalement de notre copropriété a été voté et il intègre également la réfection de la peinture des volets. Lors des appels de fonds, je me suis rendu compte que je devais participer aux dépenses de peinture des volets alors que je n'en possède pas. Dans ce cas, suis-je tenu de payer ce type de dépense alors que je n'en tire aucun avantage ?

Pour assurer l'uniformité et l'esthétique de l'immeuble, mais aussi pour obtenir des tarifs plus avantageux avec une seule et même entreprise, le ravalement ne se limite pas en général aux parties communes et s'étend aux parties privatives qui peuvent être vues de l'extérieur : c'est le cas des fenêtres, volets, persiennes, stores, balustrades, appuis de balcons, garde-corps, etc.

Est généralement classé comme parties privatives l'intérieur des appartements, et cela inclut notamment la porte palière, les fenêtres, les volets, les persiennes, les stores, les appuis de balcons, les balustrades. Les volets sont donc a priori des parties privatives. Etant donné qu'il s'agit de parties privatives, seuls les copropriétaires qui possèdent des volets devraient supporter les frais de peinture qui s'y rapportent. Par conséquent, seules les charges afférentes au ravalement des façades, parties communes, doivent être supportées par l'ensemble des copropriétaires car ces dépenses constituent des charges communes générales ; a contrario, les charges afférentes à la réfection des parties privatives sont des charges privatives qui doivent être supportées par les seuls copropriétaires concernés (CA Paris, 23^{ème} ch. B, 12 juin 1998, « *Epoux André et autres c/ Synd. Résidence des vingt arpents à Crosne* »). A noter toutefois : si les parties privatives font partie intégrante du gros œuvre, les charges de ravalement peuvent être considérées comme communes dans leur ensemble : « *Attendu qu'ayant relevé (...) que les loggias se confondaient par leur juxtaposition avec la façade de l'immeuble dont elles recouvraient toute la surface et que les devantures des locaux commerciaux faisaient partie intégrante de la façade et contribuaient à son aspect extérieur, la cour d'appel (...) a exactement retenu que le ravalement des loggias intéressant le gros œuvre et l'étanchéité du bâtiment et la réfection des devantures s'assimilant à celle des gros murs de façade, de tels travaux constituaient des charges générales de conservation devant être réparties en fonction des quotes-parts de copropriété* » (Cass., 3^{ème} civ., n° 97-17844, 11 mai 1999). Il en est de même pour des garde-corps, parties privatives, de balcons filants qui « *font partie intégrante du gros œuvre* » (CA Paris, 4^{ème} pôle, 2^{ème} ch., 19 janvier 2011).

Par contre, la solution est différente si le règlement de copropriété classe les volets comme étant des parties communes ou s'il prévoit un mode de répartition différent. Par exemple, le règlement de copropriété peut valablement stipuler que les dépenses de réfection des peintures extérieures des fenêtres et volets, entreprises dans le cadre d'une réfection collective, doivent être prises en charge par tous les copropriétaires, comme en témoigne cet arrêt rendu par la Cour d'appel de Paris : « *Le syndicat des copropriétaires a décidé à l'unanimité de procéder à un ravalement général de l'ensemble de l'immeuble (...); Que le règlement de copropriété prévoit que les charges communes comprennent les frais de ravalement de façades, y compris ceux afférents aux parties privées; Qu'une telle clause est parfaitement licite; Que, dans ces conditions, la SCI 15 rue Ferdinand-Fabre doit acquitter sa quote-part générale des travaux de ravalement dans son intégralité, notamment en ce qui concerne la réfection des fenêtres, nonobstant le fait qu'elle n'en possède pas* » (23^{ème} chambre, section B, 22 mars 2007, « *Synd. 15 rue Ferdinand-Fabre à Paris c/ SCI 15 rue Ferdinand-Fabre* »).

Seuls les propriétaires de volets doivent prendre en charge le coût du ravalement afférent à ces parties privatives

Donc, sauf si le règlement de copropriété classe les volets comme étant des parties communes ou prévoit un mode de répartition différent (ou si ces volets font partie intégrante du gros œuvre), seuls les propriétaires de volets doivent prendre en charge le coût du ravalement afférent à ces parties privatives.

Signalons enfin que les devis de ravalement votés en assemblée générale distinguent en général les travaux portant sur les parties communes qui doivent être payés par tous les copropriétaires des travaux portant sur les parties privatives qui doivent être pris en charge par les seuls copropriétaires concernés.

FISCALITÉ

➔ Taxe sur les logements vacants si le logement est habitable

_ Par Arnaud Couvelard

QUESTION — Je possède un logement que je ne peux pas louer actuellement car celui-ci nécessite de lourds travaux. Pour cette raison, puis-je être exonéré du paiement de la taxe sur les logements vacants, et si oui dans quelles conditions ?

Pour donner lieu à paiement de la taxe sur les logements vacants (TLV), le logement doit remplir plusieurs conditions :

- être situé dans une des communes figurant à l'annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 modifié ⁽¹⁾ ;
- être habitable et inoccupé depuis au moins un an au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Selon le Bofip ⁽²⁾ : « Seuls les logements habitables, c'est-à-dire clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire) entrent dans le champ d'application de la TLV. Ne sont donc pas assujettis les logements qui ne peuvent être rendus habitables qu'au prix de travaux importants et dont la charge incombe nécessairement à leur détenteur. Les travaux nécessaires pour rendre un logement habitable s'entendent de ceux qui remplissent au moins l'une des conditions suivantes :

- avoir pour objet d'assurer la stabilité des murs, charpentes et toitures, planchers ou circulations intérieures (notamment les escaliers) ;
- avoir pour objet l'installation, dans un logement qui en est dépourvu ou, dans le cas contraire, la réfection complète de l'un ou l'autre des éléments suivants : équipement sanitaire élémentaire, chauffage, électricité, eau courante, ensemble des fenêtres et portes extérieures. Par ailleurs, les travaux doivent être importants. La production de devis devrait permettre, la plupart du temps, d'apprécier l'importance des travaux. A titre de règle pratique, il peut être admis que cette condition est remplie lorsque le montant des travaux nécessaires pour rendre le logement habitable excède 25 % de la



valeur vénale du logement au 1^{er} janvier de l'année d'imposition » (BOI-IF-AUT-60, paragraphes 50 et 60).

Par conséquent, si vous remplissez ces conditions, vous pouvez être exonéré du paiement de la taxe sur les logements vacants. Le Bofip ajoute que :

- « l'appréciation du caractère non habitable du logement relève d'une appréciation au cas par cas et ne peut être en général présumée par le service lors de l'établissement de l'imposition. Si la taxe a été établie à tort, il appartient au redevable d'en solliciter le dégrèvement » (paragraphe 70) ;
- « les réclamations peuvent être introduites auprès du service des impôts dont relève le bien (...) jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle de la mise en recouvrement du rôle » (paragraphe 260). Ainsi, si vous souhaitez contester la taxe sur les logements vacants de 2022, vous avez jusqu'au 31 décembre 2023 pour déposer une réclamation.

1) Ce texte peut être consulté sur le site www.legifrance.gouv.fr
2) Bulletin officiel des finances publiques

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 »

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers

Informer
Conseiller
Défendre

www.unpi13.org

Marseille - Aix-en-Provence - Toulon



@unpi13



@unpi13et83



@unpi13et83



25 LA REVUE DE L'UNPI millions de
propriétaires

Marseille (6°), 7 rue Lafon
Aix-en-Provence, 22 rue Sallier
Toulon, 36 rue Paul Lendrin

ICC | Indice du coût de la construction

1 ^{er} T. 2022 1948		INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4 ^e T 1953	Annuelles	Triennales	Sur 9 ans
2013	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 ^e 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 ^e 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 ^e 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 ^e 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 ^e 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 ^e 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 ^e 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 ^e trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 ^e trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3 ^e trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
	4 ^e trimestre	1886	+ 5,07	+ 10,75	+ 15,07
2022	1 ^e trimestre	1948*	+6,92	+12,73	+18,35

*Parution INSEE 22/06/2022

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

ILC | Indice des loyers commerciaux

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

1 ^{er} T. 2022 120,61		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2019	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 %
	3 ^e trimestre	119,70	+ 3,46 %	+ 5,51 %	+ 10,66 %
	4 ^e trimestre	118,59	+2,42 %	+ 3,97 %	+ 9,46 %
22	1 ^{er} trimestre	120,61*	+ 3,32 %	+ 5,21 %	+ 11,13 %

*Parution INSEE 22/06/2022

A noter : Jusqu'à présent, l'ILC (créé en 2008 par la loi de modernisation de l'économie) comportait trois composantes :

- l'IPCL (indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers) (50 %),
- l'ICC (25 %),
- l'indice du chiffre d'affaires dans le commerce de détail, en valeur (25 %).

Le décret n° 2022-357 du 14 mars 2022 a modifié la formule de calcul de l'ILC depuis le 4^{ème} trimestre 2021 (sans révision des indices publiés antérieurement) en supprimant la 3^{ème} composante (l'UNPI s'est opposée à cette mesure). Est désormais pris en compte l'IPCL à hauteur de 75 % et l'ICC à hauteur de 25 %.

ILAT | Indice des loyers des activités tertiaires

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

1 ^{er} T. 2022 120,73		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2018	4 ^e trimestre	113,30	+ 2,18 %	+ 4,75 %	+ 13,57 %
	1 ^e 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 ^e 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 ^e trimestre	114,87	- 0,57 %	+ 3,07 %	+ 9,08 %
	2 ^e trimestre	116,46	+ 1,86 %	+ 3,97 %	+ 9,87 %
	3 ^e trimestre	117,61	+ 2,96 %	+ 4,32 %	+ 10,47 %
	4 ^e trimestre	118,97	+ 4,30 %	+ 5,00 %	+ 11,47 %
2022	1 ^e trimestre	120,73*	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %

*Parution INSEE 22/06/2022

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

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

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

2 ^{ème} T. 2022 135,84	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
2018	127,22	+ 1,05 %	127,77	+ 1,25 %	128,45	+ 1,57 %	129,03	+ 1,74 %
2019	129,38	+ 1,70 %	129,72	+1,53%	129,99	+ 1,20 %	130,26	+ 0,95 %
2020	130,57	+ 0,92 %	130,57	+0,66%	130,59	+ 0,46 %	130,52	+0,20%
2021	130,69	+ 0,09 %	131,12	+0,42%	131,67	+ 0,83 %	132,62	+1,61 %
2022	133,93	+ 2,48 %	135,84*	+ 3,60 %				

*Parution INSEE 13/07/2022

IPC | Indice mensuel des prix à la consommation*

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

Indice mensuel
des prix 06/2022 **111,26**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
2022	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26						

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

BT01 | Indice bâtiment national BT 01* | * Nouvelle valeur, base 100 en 2010BT01 05/2022 = **126,4**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
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	119,1	119,5	119,7
2022	121,4	122,2	123,3	124,9	126,4							

**Indice fédération
française du bâtiment
base 1 en 1941**

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

2019	1 ^{er} trimestre	993,5
	2 ^e trimestre	994,5
	3 ^e trimestre	994,2
	4 ^e trimestre	994,3
2020	1 ^{er} trimestre	995,1
	2 ^e trimestre	995,2
	3 ^e trimestre	996,8
	4 ^e trimestre	1000,5
2021	1 ^{er} trimestre	1022,3
	2 ^e trimestre	1033,4
	3 ^e trimestre	1055,2
	4 ^e trimestre	1066,4
2022	1 ^{er} trimestre	1101

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 27 juin 2022 (J.O. du 2 juillet) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 2nd semestre 2022, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas. Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels). Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule :

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

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	3,15 %
Professionnel	Particulier	3,15 %
Professionnel	Professionnel	0,77 %
Particulier	Professionnel	0,77 %

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

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} août 2022, le SMIC brut mensuel est fixé à 1 678,95 € 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 72,30 € si une seule pièce (ou 38,70 € par pièce si plusieurs pièces).



© Photo Louis Paulin

- **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 2022 : 3 428 €.**

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} JUILLET 2022 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 30 JUIN 2022

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectifs pratiqués au 2 ^{ème} T 2022 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} juillet 2022
Prêts à taux variable	1,84 %	2,45 %
Prêts relais	2,24 %	2,99 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	Taux effectifs pratiqués au 2 ^{ème} T 2022 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} juillet 2022
• Montant ≤ à 3 000 €*	15,83 %	21,11 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	7,40 %	9,87 %
• Montant > à 6 000 €*	3,7 %	4,93 %

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

PLUS VALUES IMMOBILIÈRES | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu : 19%	Prélèvements sociaux : 17,2%
Moins de 6 ans	0 %	0 %
Entre 6 et 7 ans	6 %	1,65 %
Entre 7 et 8 ans	12 %	3,30 %
Entre 8 et 9 ans	18 %	4,95 %
Entre 9 et 10 ans	24 %	6,60 %
Entre 10 et 11 ans	30 %	8,25 %
Entre 11 et 12 ans	36 %	9,90 %
Entre 12 et 13 ans	42 %	11,55 %
Entre 13 et 14 ans	48 %	13,20 %

Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu : 19%	Prélèvements sociaux : 17,2%
Entre 14 et 15 ans	54 %	14,85 %
Entre 15 et 16 ans	60 %	16,50 %
Entre 16 et 17 ans	66 %	18,15 %
Entre 17 et 18 ans	72 %	19,80 %
Entre 18 et 19 ans	78 %	21,45 %
Entre 19 et 20 ans	84 %	23,10 %
Entre 20 et 21 ans	90 %	24,75 %
Entre 21 et 22 ans	96 %	26,40 %
Entre 22 et 23 ans	Exonération	28 %

Durée de détention du bien	Impôt sur le revenu : 19%	Prélèvements sociaux : 17,2%
Entre 23 et 24 ans	Exonération	37 %
Entre 24 et 25 ans	Exonération	46 %
Entre 25 et 26 ans	Exonération	55 %
Entre 26 et 27 ans	Exonération	64 %
Entre 27 et 28 ans	Exonération	73 %
Entre 28 et 29 ans	Exonération	82 %
Entre 29 et 30 ans	Exonération	91 %
Plus de 30 ans	Exonération	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 2022, les revenus nets imposables de l'année 2021 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	40 802 €	30 601 €
2 personnes	49 792 €	37 343 €
3 personnes	58 781 €	44 087 €
4 personnes	67 772 €	50 829 €
Personnes en +	+ 8 990 €	+ 6 742 €

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2022

Un arrêté du 20 décembre 2021, publié au JORF du 24 décembre 2021 a fixé à 1,4 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2022. Ainsi les taux de majoration applicables en 2022 sont les suivants :

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable
Avant le 01/08/1914	112 302,10
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	64 132,30
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	26 950,30
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	16 490,90
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	11 875,40
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	7 190,90
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	3 499,20
Années 1946, 1947, 1948	1 638,80
Années 1949, 1950, 1951	892,50
Années 1952 à 1958 incluse	651,00
Années 1959 à 1963 incluse	526,70
Années 1964 et 1965	493,10
Années 1966, 1967, 1968	465,10
Années 1969 et 1970	434,60
Années 1971, 1972 et 1973	377,40
Année 1974	264,80
Année 1975	245,00
Années 1976 et 1977	215,30
Année 1978	192,90
Année 1979	167,00
Année 1980	137,00

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable
Année 1981	110,10
Année 1982	95,00
Année 1983	85,50
Année 1984	77,10
Année 1985	72,30
Année 1986	69,50
Année 1987	65,40
Année 1988	61,80
Année 1989	57,70
Année 1990	53,60
Année 1991	49,90
Année 1992	46,00
Année 1993	43,30
Année 1994	40,90
Année 1995	38,00
Année 1996	36,00
Année 1997	34,40
Année 1998	32,80
Année 1999	32,30
Année 2000	30,50
Année 2001	28,50

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable
Année 2002	25,90
Année 2003	24,10
Année 2004	22,20
Année 2005	19,90
Année 2006	17,60
Année 2007	15,80
Année 2008	14,10
Année 2009	12,80
Année 2010	11,10
Année 2011	9,30
Année 2012	7,30
Année 2013	6,00
Année 2014	5,50
Année 2015	5,40
Année 2016	5,30
Année 2017	4,20
Année 2018	2,60
Année 2019	1,60
Année 2020	1,40

Ventes offres

NEUNG SUR BEUVRON (Sologne). Maison d'artisan. 110 m². Grand séjour, 3 chambres, véranda, toiture tuiles, garage, atelier, cheminée. DPE Vierge. 126 000 euros. **M. LARBI DUBUISSON** Rabah. Tél.: 06 33 00 67 26.

Achats ventes - Immeubles de rapport

Vends murs commerciaux occupés de 780 m². Nice centre 35 m. Vitrine d'angle proche de la voie rapide gare SNCF et tramway. Bail neuf, 01/02/2018, loyer 94 k€ HT sous-évalué + foncier et charges. Prix 2,5M. Téléphone: 06 16 08 41 92. **M. DESCHAMPS** Jean-Luc.

Idéal investisseur, à céder immeuble de rapport situé au cœur du centre-ville de MONTLUÇON, loué et exploité en usage de Bureaux par établissement bancaire. Surface totale de l'immeuble d'environ 340 m², aucuns travaux à prévoir, très bon état général du gros œuvre + intérieur en état neuf suite à des travaux en 2010. Rentabilité 8.5 %. Prix: 295 000 €. **M. Franck Auberger**. Tél.: 06 10 05 52 23.

Particulier vend ensemble immobilier pour rapport locatif. Composé d'un bel immeuble de trois logements T5 de 92 m² + 26 garages loués + hangar + remise + maison à rénover et grand terrain. Rentabilité d'environ 12 % pour cette propriété située à 15 km de MONTLUÇON (03). Prix: 330 000 euros. **M. Franck Auberger**. Tél.: 06 10 05 52 23.

Bourg proche Limoges. Particulier vend immeuble comprenant 9 appartements non meublés (6 T3, 2 T2, 15 studios) et 3 commerces. Loyers annuels hors charges: 62 000 €. 800 000 €. **Mme Muriel GOUISSEM**. Tél.: 06 82 12 20 00.

Locations saisonnières

Gérardmer Vosges. Eté comme hiver, vous pouvez louer un F3 tout confort. Vue sur lac. Proche de la station de ski et de la ville. 2 chambres, un grand séjour, cuisine ouverte et 2 places de parking. De 400 à 600 euros la semaine suivant la période. **M. COSTE Gilbert**, 255 chemin de launay, 88 150 IGNEY. Tél.: 06 80 74 05 30. E-mail: cogine@orange.fr.

ROYAN. Maison tout confort de 2 à 6 personnes. Proche du centre-ville et de la plage. 3 chambres, 2 salles d'eau, 2 WC, jardin clos, garage, vélos, wifi. 06 10 53 50 62. Site: vacances-royan17.com. **Mme METIVIER**

88 - FRAIZE - Chalet 9 pers. SPA sauna, wifi - cuisine, séjour, salon, 4 chambres, 2 salles d'eau, terrasse couverte. BBQ - cheminée - parking - TV Orange - Commerces à 400 m. Proche Alsace, route des crêtes, ski. E-mail: locissambre@orange.fr - Tél.: 06 07 09 84 62

83 - SAINTE-MAXIME - Villa 5 pers. Climatisation, piscine privée, wifi, 3 chambres, séjour, cuisine, 2 salles d'eau, véranda, jardin clos, terrasse, parking. Plage de la garonette à 150 m, SPAR, Port

plaisance à 500 m, centre nautique, plongée. Navette bateau, St Tropez, Thalasso, San Peine Village 900 m. E-mail: locissambres@orange.fr - Tél.: 06 07 09 84 62

Autres locations

Paris 14. Métro Alésia. Immeuble récent. Studio 28 m², DPE: D, meublé exposition sud sur rue calme. Grands placards, pièce douche et WC séparé. Cuisinette, chauffage électrique. Acceptation stagiaire. 900 € mensuel tout compris. E-mail: marie.dudan@laposte.net.

Divers

Amis propriétaires, vous vendez un bien locatif (maisons, appartements, immeubles...). Je suis multi-investisseur et agent commercial spécialisé dans l'investissement immobilier dans le secteur de la Nouvelle Aquitaine (33-16-17-47-24-40). **M. Georges OLIVIER**, Tél.: 06 62 98 67 46. E-mail: olivier-georges@projetlocatif.fr.

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

Passez votre annonce

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

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

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

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

Bulletin à adresser à : **25 millions de Propriétaires**
11 quai Anatole France 75007 PARIS
Réglement par chèque, libeller à l'ordre de : **La Presse Immobilière**

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

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

Votre annonce :

À remplir obligatoirement

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

NOS DOMAINES D'INTERVENTION



HABITATION

Propriétaire occupant et bailleur
Maison & Appartement



IMMEUBLE – 1€ le m²

Copropriétaire - Propriétaire - Syndic
Habitation, local commercial,
bâtiment industriel

**Taux
préférentiel
2.60%**



GARANTIE LOYERS IMPAYES

- ✓ Loyers impayés pour votre locataire
déjà en place OU à venir
- ✓ Dégradations locatives



PROTECTION JURIDIQUE 30€

Pour l'ensemble de vos lots
si adhésion de la chambre UNPI
Ou 44€ / lot en individuel
Appartement - Maison- Local commercial



ASSURANCE VIE avec GENERALI PLATINIUM

Epargne disponible, sécurisée et rendement diversifié
pour tous vos projets de vie

VOS INTERLOCUTEURS

Marie-José ROBERT

03.25.82.66.68

mjrobert@agence.generali.fr

Denis LAPÔTRE

06.83.34.38.89

dlapotre@agence.generali.fr

Audrey LAPÔTRE

03.25.82.66.67

alapotre@agence.generali.fr

La Fibre livrée à domicile

Faites appel à Orange pour raccorder
votre immeuble à la Fibre et bénéficier
de la qualité et du confort d'usage de
l'internet haut débit.

Renseignez-vous sur commentavoirlafibre.orange.fr

ou appelez le **0800 38 38 84** Service & appel
gratuits *

* Appel gratuit depuis une ligne fixe Orange. Coût variable selon votre opérateur.
Accessible en France métropolitaine, sous réserve d'éligibilité et de raccordement au domicile du client.

Orange - SA au capital de 10 640 226 396 € - 78 rue Olivier de Serres - 75015 Paris - 380 129 866 RCS Paris.

orange™