

25 millions de propriétaires

REVUE DE L'UNPI • ISSN : 2102-0728 • Numéro 556 • Novembre 2021 • 3,50 €

DPE : halte au feu !

Signez la pétition jointe



DOSSIER

Taxes foncières : jusqu'à 37%
d'augmentation en dix ans !



Mode d'emploi des emprunt
collectifs en copropriété



La forêt, un investissement
atypique à considérer



UNPI

25 millions
de propriétaires

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

www.unpi.org

100 associations locales

informer • conseiller • défendre



@UNPI



@UNPI_FR



@UNPI



@UNPI

édito

DPE : interdiction de louer dès 2023, le bon sens doit reprendre le dessus !



La Fédération s'est mobilisée depuis de nombreux mois pour alerter le Gouvernement sur les travers de la réforme du DPE. D'abord l'inutilité de son caractère opposable, mais aussi sur les modes de calcul.

Ce qui s'est passé est très grave, la confiance des propriétaires est rompue, ils préféreront vendre ou ne plus louer les logements qu'ils mettaient avant en location. 1 à 1,5 million de logements pourraient sortir du marché de la location. De plus, le calendrier des nouvelles obligations est inflationniste sur le prix des travaux et s'inscrit à un moment de pénurie des matériaux.

Les propriétaires sont convaincus que la rénovation de leur patrimoine et la qualité énergétique de leur logement sont centrales. Ne leur faisons pas ce procès d'intention. La vraie question concerne le délai. Le calendrier proposé est irréaliste. Le Gouvernement a vendu de la transparence aux propriétaires lors des annonces ; pas un processus de fabrication de l'obsolescence programmée.

Notre action a payé car elle a provoqué la remise en question d'un certain nombre d'éléments techniques comme les coefficients de déperdition des murs de l'habitat construit avant 1975. Ces modifications sont un début, mais elles sont incertaines et pas de nature à rétablir la confiance des propriétaires dans un dispositif qui se voulait plus fiable.

L'UNPI fait des propositions qui sont indispensables et de nature à donner un élan :

- Révision du calendrier des objectifs de rénovation assortie d'une étude d'impact précise sur les conséquences des mesures obligatoires et de la réforme du dispositif de mesure (DPE)
- Suspension de l'opposabilité du DPE pour sécuriser juridiquement l'ensemble des parties
- Mise en place d'un plan décennal d'aides à la rénovation incluant des signaux forts :
 - Définition d'un cadre fiscal et réglementaire stable et favorable à l'investissement ;
 - Suppression de la pénalité fiscale des aides et subventions à destination des propriétaires bailleurs ;
 - Réforme du conventionnement ANAH (Louer abordable) comme un outil puissant d'incitation à la rénovation moyennant des abattements fiscaux acceptables et des loyers modérés ;
 - Introduction du congé pour rénovation énergétique ;
 - Instauration d'un pacte de stabilité des impôts fonciers pour les propriétaires réalisant des travaux de rénovation énergétique ;
 - Compensation par l'Etat des abattements de taxe foncière pour rénovation énergétique votés par les collectivités locales.

Il n'est pas certain qu'il ne faille pas à nouveau revoir la machine DPE d'ici quelques semaines après le 1^{er} novembre.

D'ici là, je compte sur votre mobilisation via la pétition jointe à ce numéro.

Christophe Demerson, président de l'UNPI



@DemersonUNPI

Abonnez-vous à



La meilleure information en matière d'immobilier

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

Découvrez la version numérique

1 allez sur
www.unpi.org

2 puis cliquez sur l'onglet
La Boutique



Je souhaite m'abonner à 25 millions de Propriétaires :

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

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

NOM:

Prénom:

Adresse:

Code postal: Ville:

Tél.: Mail:

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

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

• **Pour paiement par chèque, libeller à l'ordre de la Presse immobilière.**

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

L'UNPI ET LES MÉDIAS 6

Batiweb – LesEchos.fr – PAP – Boursier.com – Le Monde – Dossier familial – Le Figaro.fr – Le Particulier – Ouest France – L'UNION

Par Elodie Pony

UNPI EN ACTIONS 9

Nouveau DPE : constat d'un accident industriel

ACTUALITÉS 10

Niveau de vie médian en 2019 – MaPrimeRénov' : l'audit énergétique s'ouvre plus largement aux architectes – L'arrêté qui corrige la méthode de calcul des DPE est paru – Modèle de la fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic – Référents aide à la rénovation pour les CEE – Congrès des notaires de Nice : les notaires analysent le monde numérique

DOSSIER 14

Taxes foncières : jusqu'à 37% d'augmentation en dix ans !

Par Frédéric Zumbiehl

LOUER 23

Bail commercial : comment se répartissent les charges entre bailleur et preneur ?

Par Laurent Grosclaude

Résidences de tourisme : force majeure et non-paiement des loyers, l'insécurité juridique des bailleurs doit cesser !

Par Livia Broche



HABITER 29

Punaises de lit – Le grand retour

Par Marc Pouiol

Mode d'emploi des emprunts collectifs en copropriété

Par Nathalie Coulaud

INVESTIR 34

La forêt, un investissement atypique à considérer

Par Laurent Grosclaude

QUESTIONS RÉPONSES 37

Dépenses afférentes à une canalisation – Fin d'une mission d'intérim et préavis réduit

Par Arnaud Couvelard

UNPI ET RÉSEAUX SOCIAUX 39

FICHE DIAGNOSTIC 41

L'installation intérieure de gaz

PETITES ANNONCES 43

INDICES 44

Dans le prochain numéro, notre dossier : La fédération et vous !

Notre publication adhère à



autorité de régulation professionnelle de la publicité

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

25 millions de Propriétaires

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



Gérant, directeur de la publication : Christophe Demerson • **Directeur :** Pierre Hautus • **Rédaction en chef :** Nadine Cazalbou - *nadine.cazalbou@unpi31.fr* • PECL/Presse, 63, rue Alsace-Lorraine • 31009 Toulouse Cedex 6 ☎ 05 62 30 15 36 • **Ont collaboré à ce numéro :** Livia Broche, Céline Capayrou, Nathalie Coulaud, Arnaud Couvelard, Bertrand Desjuzeur, Laurent Grosclaude, Elodie Pony, Marc Pouiol, Frédéric Zumbiehl • **Secrétariat de rédaction :** PECL • **Abonnements :** ☎ 01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52 • 25millionsdeproprietaires@unpi.fr • **Éditeur :** La Presse immobilière • SARL au capital de 1 524,49 € - RCS B 304 455 009 • Durée : 75 ans à compter du 1^{er} janvier 1951 • Siège social : 11 quai Anatole-France 75007 Paris • Associés : UNPI à 90% • **Publicité :** Sylvie Mazzer • PECL ☎ 05 62 30 15 39 • *sylvie.mazzer@unpi31.fr* • **Iconographie :** Adobe Stock • **Conception graphique :** Didier Mellard • **Impression :** Imprimerie Menard • 2721 La Lauragaise 31670 Labège • **Commission paritaire :** N° 0722 K 81970 - ISSN : 2102-0728 • Dépôt légal : Novembre 2021 • **Tarifs :** Le numéro : 3,50 € - Abonnement 1 an : 30 € • Dom-Tom, étranger : 40 €.

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

PRESSE NATIONALE

batiweb

4 octobre 2021

L'édition de DPE reprendra à la normale le 1^{er} novembre

Il y a 10 jours, le ministère du Logement - alerté par les diagnostiqueurs et professionnels de l'immobilier - reconnaissait des « anomalies » dans la méthode de calcul du nouveau DPE pour les logements construits avant 1975 et recommandait de suspendre ces diagnostics jusqu'à ce que des correctifs soient apportés. Ce lundi, le ministère a annoncé qu'un arrêté serait publié vendredi 8 octobre pour préciser la méthode de calcul corrigée et que cette dernière serait mise en œuvre à compter du 1^{er} novembre.

Le 17 septembre dernier, la FNAIM, l'UNPI et Plurience alertaient sur l'explosion du nombre de passoires énergétiques classées G depuis la mise en œuvre du nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE) au 1^{er} juillet. Selon ces fédérations, le nombre de passoires énergétiques était estimé entre 800 000 et 1 million de logements sur le terrain, bien loin des 500 000 annoncés par le gouvernement. Les professionnels s'inquiétaient donc du nombre de logements qui pourraient être interdits à la location à compter de 2023.

Les Echos.fr

4 octobre 2021

Transition énergétique : le gouvernement rectifie le tir sur les diagnostics des logements

Le ministère chargé du Logement va corriger les anomalies liées au calcul des nouveaux diagnostics de performance énergétique dans l'ancien. Des craintes persistent cependant du côté des propriétaires. « *Ce qui nous inquiète, c'est qu'on reste dans une phase de test. Et qu'après la version 1 du nouveau DPE, on ait une version 2 qu'il faudra revoir à son tour dans quelques mois* », souligne Pierre Hautus, le directeur général de l'Union nationale des propriétaires immobiliers.

PAP

4 octobre 2021

L'édition des DPE des logements antérieurs à 1975 de nouveau autorisée

Les DPE des logements antérieurs à 1975 pourront être désormais édités à partir du 1^{er} novembre. Plusieurs correctifs seront apportés à la méthode de calcul qui avait auparavant classé un nombre important de logements en F et G.

L'édition des nouveaux diagnostics de performance énergétique, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2021, avait été récemment suspendue par le ministère de la Transition écologique en raison d'anomalies recensées par les fédérations professionnelles de diagnostiqueurs et l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI).

BOURSIER.COM
L'Argent de Tous

5 octobre 2021

Anomalies rectifiées, l'édition des DPE reprendra le 1^{er} novembre

Après les anomalies constatées cet été, une nouvelle méthode de calcul des DPE sera bientôt publiée. Environ 185 000 propriétaires pourront rééditer leur diagnostic de performance énergétique sans frais, annonce le gouvernement.

L'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) s'inquiète pour sa part que « *l'on reste en phase de test* » et propose que l'opposabilité juridique du DPE soit suspendue en attendant que le « *DPE soit définitivement fiabilisé* », a déclaré à nos confrères Pierre Hautus, directeur général de l'UNPI.

Le Monde

5 octobre 2021

Le grand bazar du nouveau diagnostic de performance énergétique

Après la suspension du DPE pour les logements d'avant 1975, une réunion devait se tenir lundi pour identifier les anomalies du mode de calcul. Le nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE) que doit fournir tout vendeur ou

baillleur d'un logement, montre d'inquiétants dysfonctionnements depuis que son calcul a été modifié, le 1^{er} juillet. Ce document classe les logements selon leurs performances énergétiques et, désormais, leurs émissions de gaz à effet de serre, en sept catégories, de A, la meilleure, à G, la pire. L'enjeu est important, car environ 4,8 millions de logements, soit 17 % du parc, déjà étiquetés F et G et considérés comme des passoires thermiques, seront progressivement interdits à la location à partir de 2025, quand la catégorie G sera exclue ; la F le sera en 2028, et les logements notés E, au nombre de 7 millions avant la réforme, seront inlouables à partir de 2034.

« *Les résultats sont aberrants, ils dégradent les appartements sans qu'on comprenne pourquoi* », détaille Christophe Demerson, président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers, qui cite le cas de trois appartements d'un immeuble datant de 1967, situé à Sartrouville (Yvelines), classés G et dont les consommations en chauffage ont été estimées par le diagnostiqueur à 40 % et 60 % au-dessus de la moyenne des consommations réelles des trois dernières années et, pis encore, pour celles d'eau chaude, estimées à 300 % et 1000 % au-dessus de la réalité.

DOSSIER

5 octobre 2021

Diagnostique de performance énergétique : une nouvelle méthode appliquée

La méthode utilisée depuis le 1^{er} juillet dernier pour l'établissement des diagnostics de performance énergétique (DPE) applicables aux logements les plus anciens, va changer à compter du 1^{er} novembre.

L'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) se « réjouit » de la teneur des annonces d'Emmanuelle Wargon, mais craint une révision à venir de « *ces correctifs [...] dans quelques semaines* », selon un communiqué publié par cette organisation.

LE FIGARO

6 octobre 2021

Après le couac du nouveau DPE, à quoi faut-il s'attendre ?

Les anomalies liées à la réforme du DPE suscitent l'incompréhension chez les propriétaires. Le gouvernement promet des corrections d'ici le 8 octobre.

C'est un énième bras de fer qui s'est engagé entre le gouvernement et les propriétaires. Au cœur du litige ? Le nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE). Entré en vigueur le 1^{er} juillet, il fait déjà des vagues. Sa méthode de calcul plus précisément. Elle ne se base plus sur les factures d'énergie mais plutôt sur les caractéristiques du bâtiment.

« *La confiance est rompue. Cette insécurité n'est pas acceptable* », lâche Christophe Demerson, président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers qui n'hésite pas à parler d'« *accident industriel* » et réclame, entre autres, la suspension de l'opposabilité du DPE. Depuis le 1^{er} janvier 2021, un acquéreur (dans le cas d'une vente) ou un locataire (pour une location) peut se retourner contre le vendeur ou le bailleur en cas de manquement, de faute ou d'erreur. Et ainsi obtenir réparation.

Le FIGARO
Particulier

10 octobre 2021

Immobilier : un marché locatif en pleine transition

Avec sa nouvelle étiquette énergie qui pénalise les logements classés F et G, la réforme du DPE risque de bouleverser un marché locatif déjà fragilisé par la stagnation des loyers.

Le marché locatif connaît un véritable paradoxe. Alors que les investisseurs n'ont jamais autant plébiscité la pierre, les bailleurs de longue date se montrent inquiets.

Encadrement des loyers, poids de la taxe foncière, fiscalité des revenus en l'absence de travaux, et désormais, interdiction de louer les « *passoires thermiques* », menacent le rendement.

Point positif, cette menace planant sur la rentabilité de l'immobilier dans les grandes villes, à replacer évidemment dans un contexte de crise sanitaire, semble avoir redonné un coup de fouet à des marchés plus « *détendus* ». « *L'exemple de Paris est révélateur. On observe un mouvement de report de la métropole vers les villes moyennes desservies par le TGV, comme Reims, Dijon, Le Mans... Ainsi, à Reims, il n'y a plus rien à vendre, les maisons proches de la gare ont pris 10, 15, voire jusqu'à 20 %* », constate Pierre Hautus, directeur général de l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI).

PRESSE RÉGIONALE



9 octobre 2021

« Des mesures inefficaces » selon l'Union des propriétaires

L'Union nationale des propriétaires immobiliers de Vendée (Unpi 85), qui regroupait 250 propriétaires privés et copropriétaires en 2015, souhaite réagir aux décisions prises par la Ville des Sables-d'Olonne, à travers la voix de sa vice-présidente.

Vous avez souhaité réagir après le vote des élus des Sables-d'Olonne de taxer les résidences secondaires. Quel regard portez-vous sur cette décision ?

On trouve cela aberrant. Nous avons de nombreux appels de propriétaires bailleurs de biens aux Sables-d'Olonne : ils sont inquiets. Il ne faut pas oublier que nous faisons vivre les villes, que ce soit La Roche-sur-Yon ou Les Sables ! Mais surtout, si nous en sommes venus à ne pas louer nos résidences ou à les louer via des plateformes touristiques c'est que nous avons été échaudés par la location à l'année avec des locataires indécents et des loyers impayés. Pour rappel, l'expulsion d'un locataire défaillant, c'est trois ans de procédure judiciaire et une perte financière allant jusqu'à 20 000 euros d'impayés.

Quel retour avez-vous de ces propriétaires ?

Certains se demandent s'ils ne vont pas faire des Sables leur résidence principale. Car avec ces décisions, c'est oublier qu'il y a beaucoup de Vendéens propriétaires aux Sables-d'Olonne. D'autres envisagent également de vendre, tout simplement.

Les mesures prises par la Ville seraient-elles donc, selon vous, inefficaces ?

Les propriétaires préféreront faire des allers-retours entre leurs logements et retirer leur bien du marché de la location. Donc oui, nous pensons ces mesures inefficaces. Et il y a d'autres solutions. Si la mairie s'engageait à indemniser les impayés par exemple, nous pouvons vous assurer qu'il y aurait bien plus de locations à l'année.



10 octobre 2021



Le marché de l'immobilier en excellente santé dans le Chàlonnais

Après une année sans assemblée générale, les propriétaires immobiliers se sont retrouvés pour faire le point sur un marché hors norme.

Le président Jean-Claude Genin a noté les nombreuses sollicitations auprès des membres du bureau qui ont dû faire face à « une avalanche de demandes » et participer au travail d'un nombre important de commissions administratives.

Jean-Claude Genin a ensuite passé la parole à Maître Étienne Vincent, notaire qui a dressé un état de l'immobilier dans la Marne. Il a constaté une reprise rapide dans le domaine, comme le démontre l'évolution du prix médian au m² sur 2020-2021 pour les appartements anciens (+14,10 % à Châlons), les maisons anciennes (+4,24 % contre 11,47 % à Reims). Pour les terrains à bâtir, le prix médian a baissé de 10 % à Châlons et Reims et celui de la Marne pour les appartements neufs a augmenté de 10,65 %.

Ce dynamisme est une tendance nationale jamais atteinte puisque 1 130 000 transactions ont été enregistrées sur un an (en moyenne annuelle 800 000 normalement).

Communiqué du 4 octobre 2021



Nouveau DPE : constat d'un accident industriel

Ce matin la ministre Emmanuelle WARGON a réuni tous les acteurs de l'immobiliers concernés par la réforme du DPE. Cette initiative, attendue mais tardive, est bienvenue.

« Qui va loger les centaines de milliers de foyers qui habitent les 'passoires énergétiques' ? » Telle est la question que le Président Christophe DEMERSON a posée ce matin à la ministre Emmanuelle WARGON. Les propriétaires privés attendent toujours la réponse.

Des annonces ont été faites sur la partie technique du calcul de l'étiquette énergétique des logements. L'UNPI s'en réjouit mais s'interroge : dans quelles mesures ces correctifs ne devront-ils pas être à nouveau corrigés dans quelques semaines ? La confiance est rompue pour les propriétaires : pour les transactions comme pour les locations. Cette insécurité n'est pas acceptable. Le report des achats/ventes ou les locations est impossible. L'opposabilité du dispositif engendre un risque juridique réel... et bien inutile. La responsabilité de l'Etat est-elle aussi engagée ? La question reste posée.

L'UNPI appelle le gouvernement à agir rapidement et fait des propositions :

- Révision du calendrier des objectifs de rénovation assorti d'une étude d'impact précise sur les conséquences des mesures obligatoires et de la réforme du dispositif de mesure (DPE)
- Suspension de l'opposabilité du DPE pour sécuriser juridiquement l'ensemble des parties
- Mise en place d'un plan décennale d'aides à la rénovation incluant des signaux forts :
 - Définition d'un cadre fiscal et réglementaire stable et favorable à l'investissement
 - Suppression de la pénalité fiscale des aides et subventions à destination des propriétaires bailleurs ;
 - Réforme du conventionnement ANAH (Louer abordable) comme un outil puissant d'incitation à la rénovation moyennant des abattements fiscaux acceptables et des loyers modérés
 - Introduction du congé pour rénovation énergétique ;
 - Instauration d'un pacte de stabilité des impôts fonciers pour les propriétaires réalisant des travaux de rénovation énergétique ;
 - Compensation par l'Etat des abattements de taxe foncière pour rénovation énergétique votés par les collectivités locales.

Les propriétaires souhaitent rénover leur logement. Ils exigent cependant la fiabilité du nouveau DPE au regard des enjeux et des obligations votés.



moins 3,4 fois supérieur, au-delà de 39 930 euros. En 2019, 9,2 millions de personnes vivent au-dessous du seuil de pauvreté monétaire, soit 1 102 euros par mois. Le taux de pauvreté s'établit à 14,6 % et diminue de 0,2 point sur un an.

N. C.

MaPrimeRénov' : l'audit énergétique s'ouvre plus largement aux architectes

Le dispositif MaPrimeRénov' finance la réalisation d'audits énergétiques exécutés en dehors des cas où la réglementation les impose (décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020). Ils doivent être réalisés par des auditeurs qualifiés. Un décret du 23 septembre 2021 (n° 2021-1227) autorise les architectes libéraux et les sociétés d'architecture à conduire ce type de prestation. Il leur permet d'une part de procéder à ces audits sur les bâtiments d'habitation en copropriété et ouvre, d'autre part, aux sociétés d'architecture la possibilité de réaliser des audits énergétiques de maisons individuelles sous condition de formation. Pour rappel : l'audit énergétique non-obligatoire éligible

à MaPrimeRénov' est celui qui n'est pas réalisé dans le cadre d'une rénovation globale du logement. Il ouvre droit à une prime de 500 € pour les ménages très modestes, de 400 € pour les ménages modestes et de 300 € pour les ménages aux ressources intermédiaires, pour une dépense éligible limitée à 800 €.

N. C.

L'arrêté qui corrige la méthode de calcul des DPE est paru

Suite aux nombreuses alertes de l'UNPI et au communiqué de presse commun avec la FNAIM et PLURIENCE, la ministre déléguée en charge du Logement, Emmanuelle WARGON, a suspendu l'édition des nouveaux DPE édités depuis le 1^{er} juillet 2021 (pour les logements construits avant 1975). Le Président de l'UNPI a été reçu le 4 octobre dernier par la ministre qui a exposé les premiers correctifs proposés au nouveau DPE.

Les anomalies des DPE réalisés depuis le 1^{er} juillet 2021 pour les logements construits avant 1975, ont été identifiées par un **arrêté du 8 octobre 2021** (J.O. du 14 octobre¹) qui corrige la méthode de calcul.

Niveau de vie médian en 2019

L'INSEE publiait récemment une étude relative à l'évolution du niveau de vie médian et au taux de pauvreté. En 2019, en France métropolitaine, le niveau de vie médian de la population est de 22 040 euros annuels. Il augmente de 2,6 % en euros constants par rapport à 2018, sa plus forte progression depuis le début des années 2000. Les 10 % de personnes les plus modestes ont un niveau de vie inférieur à 11 660 euros. Les 10 % les plus aisées ont un niveau de vie au

4 milliards

c'est le montant des ventes de logements à des investisseurs au premier semestre 2021

Source : Knight Frank

¹- www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000044202205



Proxiso
Groupe

Pour plus d'informations, contactez-nous.

Par téléphone : **09 74 19 15 30**

Via notre site internet : **www.proxiso.com**

Proxiso intervient partout en France !





ISOLATION
DES COMBLES



ISOLATION
DU PLANCHER



CALORIFUGEAGE

Isolation à partir de
1€



Cette nouvelle méthode pourra être mise en œuvre à partir du **1^{er} novembre prochain**, le temps que les corrections soient apportées aux logiciels utilisés par les diagnostiqueurs.

Dans l'attente des corrections, l'absence de l'affichage du DPE en agence immobilière lors de la mise en vente sera tolérée, pourvu que le DPE ait fait l'objet d'une commande auprès d'un diagnostiqueur.

La Fédération suit de près l'impact réel des correctifs apportés aux logiciels qui éditent les DPE et incite le gouvernement à la vigilance quant au risque de destruction du parc locatif.

Vous pouvez retrouver le Communiqué de presse de l'UNPI en page 9 de ce magazine.

Ce qu'il faut retenir pour les logements construits avant 1975² :

2- Communiqué de presse du 4 octobre de la ministre chargée du Logement : www.ecologie.gouv.fr/edition-des-diagnostic-performance-energetique-des-logements-construits-1975-pourra-reprendre-ler
3- Dans les 2 cas, les diagnostiqueurs seront indemnisés des frais engendrés par la réédition de ces DPE.

Pour les transactions qui ne sont pas urgentes :

- différer l'édition des DPE jusqu'au 1^{er} novembre.

Pour les transactions urgentes :

- les diagnostiqueurs pourront éditer les DPE, sachant qu'ils pourront les corriger ultérieurement.

Pour les DPE réalisés depuis le 1^{er} juillet 2021 :

- pour les logements qui ont été classés F ou G (nombre estimé à 80 000), ils seront systématiquement réédités, sans frais pour les propriétaires, par les diagnostiqueurs ;
- pour les logements qui ont été classés D ou E (environ 105 000), le propriétaire pourra demander au diagnostiqueur une réédition du DPE, également sans frais supplémentaire³.

A.C.

Modèle de la fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic

Tout contrat ou projet de contrat relatif à l'exercice de la mission de syndic doit respecter un contrat type accompagné d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic.

En outre, en vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type susmentionné et accompagnés de cette même fiche d'information.

Propriétaires bailleurs, connaissez-vous les SCPI ?

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

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

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

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

✂ INFORMATIONS SANS ENGAGEMENT - DISCRÉTION ASSURÉE - DOCUMENTATION COMPLÈTE

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



SAS Floria & Associés (Fructus Patrimoine)

48, avenue Victor Hugo - 75116 Paris

01 55 37 26 00

www.floria.fr - fructus@floria.fr

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

Nom :

Prénom :

Adresse :

Code postal : Ville :

Tél : Fax :

Email :

Un arrêté du 30 juillet 2021, **applicable à compter du 1^{er} janvier 2022**, a précisé le format et le contenu de la fiche d'information sur le prix et les prestations proposées par le syndic

Ce qu'il faut retenir de la fiche d'information⁴ :

- le formalisme de la fiche d'information doit être respecté et aucune information ne peut y être ajoutée ou retranchée ;
- la fiche ne fait mention que des prestations substantielles de syndic ;
- le syndic qui ne se conforme pas aux obligations précitées est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale.
- les principales informations qui doivent figurer sur la fiche sont les suivantes :
 - les principaux éléments sur l'identification du contrat du syndic ;
 - les éléments sur la copropriété concernée ;
 - la durée du contrat ;
 - la quotité des heures ouvrables et les horaires de disponibilité ;
 - le contenu du forfait (prestations obligatoires relatives aux assemblées, prestations optionnelles comme les assemblées supplémentaires et les réunions avec le conseil syndical) ;
 - les prestations particulières non comprises dans le forfait, en précisant si elles sont rémunérées au temps passé ou selon un tarif forfaitaire ;
 - la tarification pratiquée pour les principales prestations applicables au seul copropriétaire concerné (frais de recouvrement ; frais et honoraires relatifs aux mutations que sont l'état daté et l'opposition sur mutation ; frais relatifs à la tenue d'une assemblée à

4- Le modèle de cette fiche peut être consulté sur le site www.legifrance.gouv.fr : rubrique « Publications officielles », « Journal officiel », indiquer la date du 9 septembre 2021, puis cliquer sur « Journal officiel électronique authentifié ».

la demande d'un ou plusieurs copropriétaires pour des questions concernant leurs droits et obligations).

L.A. et A.C.

Référents aide à la rénovation pour les CEE

Pour mieux accompagner les artisans et leurs clients dans l'utilisation du dispositif des CEE, les pouvoirs publics ont récemment lancé les référents aide à la rénovation. Une réponse ministérielle reprend toutes les mesures d'accompagnement des professionnels et des particuliers pour le bénéfice du dispositif des certificats d'économie d'énergie.

« *Le dispositif des certificats d'économie d'énergie (CEE) a connu une forte montée en puissance depuis sa création en 2006. Il constitue aujourd'hui un outil majeur pour accompagner les ménages dans leurs travaux de rénovation énergétique. Il a par exemple déclenché, en 2019, plus de 1 425 000 opérations d'économies d'énergie. Le Gouvernement est toutefois conscient de la complexité que peut représenter ce dispositif pour le grand public*

et les artisans. C'est pourquoi le ministère de la transition écologique a lancé à l'automne 2020 un groupe de travail visant à simplifier le parcours des artisans et des ménages dans les CEE (...). Plusieurs actions proposées par le groupe de travail seront mises en œuvre et permettront de fluidifier les démarches des ménages et des artisans. Parmi celles-ci, on peut noter : l'amélioration de la communication grand public sur le dispositif. À ce titre l'État a déposé la marque qui devient aujourd'hui obligatoire pour toute communication sur le dispositif ; l'assouplissement du calendrier de demande de la prime CEE : la demande de prime CEE doit être effectuée avant la signature des devis de travaux mais une tolérance de 14 jours sera instaurée pour les ménages et les syndicats de copropriétaires ; des travaux d'harmonisation des pratiques concernant les dossiers de demande de prime CEE, menés par les obligés et l'Association technique énergie environnement (ATEE) ; l'acceptation des signatures électroniques intermédiaires ou avancées par le pôle national CEE (...).

Réponse ministérielle, JO AN, 17 août 2021, n° 36119



Congrès des notaires de Nice

Les notaires analysent le monde numérique

Est-il possible de payer le prix de vente d'un immeuble en bitcoins ? Pourrait-on rédiger son testament par SMS ? Pourquoi ne pas autoriser la signature à distance pour tous les actes authentiques ? Voici quelques-unes des nombreuses questions que les notaires ont présentées aux congressistes à Nice du 23 au 25 septembre dernier lors de leur 117^e congrès.

Le thème choisi « le numérique, l'homme et le droit » avait mené l'équipe du congrès, conduite par M^e Olivier Herrnberger, président et Olivier Boudeville, rapporteur général, tant à des propositions concrètes qu'à des réflexions globales sur l'évolution de notre société.

L'un des premiers constats est que le numérique s'est immiscé partout dans nos vies, au point que l'accès à internet devient indispensable à la vie courante. Le congrès propose donc de faire du droit d'accès à internet un droit fondamental autonome. Corrélativement, il propose de rendre insaisissable un outil permettant de se connecter à internet (ordinateur, tablette ou ordiphone).

Par ailleurs, les formalités administratives étant de plus en plus réalisées par internet, des personnes agissent fréquemment pour le compte de personnes protégées en se faisant passer pour elles. Afin d'éviter cette sorte d'usurpation d'identité, le congrès propose que les services administratifs ouvrent la possibilité d'un multiaccès aux comptes des majeurs protégés. Le représentant pourrait donc agir en étant expressément identifié comme tel.

Le congrès s'est penché sur la qualification d'une vente pour laquelle les parties conviennent que le prix sera payé en bitcoins. La difficulté vient de ce que le bitcoin n'est pas une monnaie au sens du code monétaire. Une solution peut être de convenir d'un prix en euros et de le convertir en bitcoins pour le paiement.

De façon générale, le congrès préconise aux notaires de recenser les actifs numériques lorsqu'ils font l'inventaire des biens pour une succession. Ces actifs sont de plus en plus nombreux. Si certains n'ont qu'une valeur sentimentale (photos, vidéos...), d'autres peuvent avoir une valeur patrimoniale (compte instagram d'un youtubeur très suivi...).

S'agissant des testaments, le congrès invite à simplifier le testament par acte authentique

en supprimant l'exigence d'un second notaire ou de deux témoins. Quant au testament privé, il est proposé d'admettre le recours à « *tout moyen d'expression, y compris numérique* » mais uniquement en cas de circonstances exceptionnelles. L'importance de cet acte justifie d'en conserver une forme spécifique, mais cette exigence serait écartée pour le cas par exemple d'un accident ou d'un suicide imminent.

La crise sanitaire a eu pour effet d'accélérer la mise en place de la signature à distance. Les pouvoirs publics ont admis la possibilité d'un acte notarié à distance, à titre dérogatoire (décret du 3 avril 2020) puis admis la faculté de signer une procuration à distance (décret du 20 novembre 2020). Les notaires invitent à faire un pas de plus et à autoriser l'acte authentique par comparution à distance pour tous les actes authentiques.

Une question délicate est celle de la qualification qu'on peut donner au « smart contract ». Il s'agit d'un mode d'exécution du contrat qui peut s'appliquer dans de nombreux domaines. Les notaires ont considéré qu'il s'agissait d'une sorte de paiement et ils proposent de compléter le code civil pour indiquer à l'article 1342 que le paiement peut être automatisé par un protocole informatique.

De façon générale, le congrès propose d'envisager ces nouveaux outils sous le prisme du droit commun, c'est une façon de « *civiliser le droit du numérique* ».

B.D..





A Poitiers, la taxe foncière a augmenté de 8,0 % en seulement un an. Est principalement en cause le passage du taux intercommunal de 1,29 % (en 2020) à 5,17 % (en 2021).

TAXES FONCIÈRES :

JUSQU'À 37% D'AUGMENTATION EN DIX ANS !

Les chiffres de la quinzième étude de l'Observatoire national des taxes foncières viennent d'être dévoilés à la presse. Ils portent sur la période 2015-2020 (augmentation en cinq ans) et sur la période 2010-2020 (augmentation en dix ans), les premières tendances de 2021 étant également abordées. L'Observatoire identifie également les premiers phénomènes de report de la taxe d'habitation sur la taxe foncière.

Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

Réforme de la fiscalité locale en cours

Depuis 2020, les ménages respectant certaines conditions de ressources (le Gouvernement a pris l'habitude de parler de « 80% des Français ») bénéficient d'un dégrèvement total de leur taxe d'habitation sur leur résidence principale. Les autres ménages bénéficient d'une exonération de cette même taxe de 30% en 2021, et bénéficieront d'une exonération de 65% en 2022, avant que la taxe elle-même soit abrogée en 2023. A cette date, elle sera remplacée par la « *taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale* » (article 16 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020). Les taux de taxe d'habitation de 2019 ont été gelés. Et dès 2021, l'Etat perçoit le reliquat de taxe d'habitation sur les résidences principales à la place des communes et intercommunalités. Seuls les syndicats de communes continuent de percevoir la taxe d'habitation concernant les résidences principales. Précisons en revanche que le produit des taxes d'habitation sur les résidences « secondaires » continue d'être affecté aux collectivités. C'est la raison pour laquelle des grandes villes (Bordeaux, Marseille, etc.) ont continué en 2021 à instaurer ou aggraver la majoration facultative sur les résidences secondaires.

Des règles complexes ont été prévues pour compenser la perte de recettes pour les bénéficiaires de la taxe d'habitation. Elles incluent une réforme importante de la taxe foncière. Ainsi, en 2021, les communes ont récupéré les taux départementaux de taxe foncière de 2020. Chacun le verra sur son

avis de taxe foncière : la colonne « taux départemental » a disparu et le taux communal indiqué est beaucoup plus élevé qu'auparavant. Dans la colonne « commune », les avis d'imposition indiquent généralement le taux de la commune 2020 en situation de réforme (c'est-à-dire le taux communal 2020 + le taux départemental 2020). Cela évite au contribuable de tomber de sa chaise avant de comprendre que le taux départemental a simplement été reporté sur le taux communal. Cela permet aussi de mieux distinguer si la commune a ou non augmenté son taux. Concernant les autres bénéficiaires de la taxe foncière (intercommunalités, syndicats de communes, mais aussi collectivités à statut particulier comme Paris ou la Métropole de Lyon), il est prévu que les pertes de recettes de taxe d'habitation seront compensées notamment par un reversement à leur profit de recettes de TVA de l'Etat. Même chose pour les départements, privés désormais de taxe foncière.

Bien évidemment, on peut craindre que les collectivités locales auront tendance à augmenter les taux des impôts locaux sur lesquels elles ont encore la main, au lieu de dépendre des compensations promises par la loi. Par ailleurs, certains reports sur les taxes foncières sont clairement assumés. En premier lieu, lorsqu'un syndicat de communes décide de percevoir des contributions fiscalisées (au lieu d'être financé par des contributions des communes membres), ce syndicat vote un produit et l'administration fiscale calcule un taux à prélever sur la taxe d'habitation, la taxe foncière et la cotisation foncière des entreprises proportionnellement aux recettes passées de ces impôts. En 2023, la

somme à prélever ne sera plus répartie qu'entre les redevables des taxes foncières (sur les propriétés bâties et non bâties), de la CFE et de la taxe d'habitation sur les résidences « secondaires ». Et dès 2021, toute hausse de contributions fiscalisées décidée par un syndicat n'est plus répartie qu'entre les redevables des TF et CFE. Les effets de ce report se sont déjà fait sentir dans plusieurs villes (voir ci-après) !

Hélas, la même solution a été retenue pour la taxe GEMAPI (gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations). Les taux 2020 assis sur la taxe d'habitation ont été gelés. En 2021, ils ont même diminué proportionnellement aux dégrèvements en raison des revenus appliqués en 2020. Ainsi, les propriétaires de nombreuses communes voient le taux de la taxe GEMAPI flamber en 2021.

Des taux de 13,68 % (Neuilly-sur-Seine) à 96,15 % (Fontanes-de-Sault).

En 2020, en cumulant les taux appliqués par chaque bénéficiaire de l'impôt foncier (commune, intercommunalité, département) et en incluant les taxes annexes (à l'exception de la TEOM, qu'un propriétaire bailleur peut répercuter sur son locataire d'habitation), les taux cumulés de taxe foncière s'élèvent en moyenne à 38,92 % sur l'ensemble du territoire français. Derrière cette moyenne se cache évidemment une très grande inégalité entre les presque 35 000 communes françaises. En haut de tableau, les taux de taxe foncière dépassent les 90,00 % à Fontanes-de-Sault et Floure, dans l'Aude (respectivement 96,15% et 95,22%), ainsi qu'à La-Haute-Beaume, dans les

Hautes-Alpes (91,84 %). En bas de classement, les taux n'atteignent pas les 15,00 % à Neuilly-sur-Seine, dans les Hauts-de-Seine (13,68 %), Paris (14,13 %), Courbevoie, dans les Hauts-de-Seine (14,34 %), Bézau-dun-les-Alpes, dans les Alpes-Maritimes (14,39 %), Marnes-le-Coquette, dans les Hauts-de-Seine (14,49 %) et La-Roque-en-Provence, dans les Alpes-Maritimes (14,84 %).

De toute évidence, les valeurs locatives ne sont pas similaires dans ces différentes communes. La valeur locative d'un appartement de 50m² n'étant pas la même à Fontanes-de-Sault et à Paris, la taxe foncière des propriétaires fontanans n'est pas sept fois supérieure à celle des propriétaires neuilléens. En revanche, les valeurs locatives étant davantage comparables entre des communes de l'Aude précitées et celles rurales de Bézau-dun-les-Alpes ou La-Roque-en-Provence, situées à une cinquantaine de kilomètres de Nice, les écarts de taux constatés sont significatifs en termes de montants à payer. Dans tous les cas, même lorsque les valeurs locatives ne sont pas comparables, les écarts de taux demeurent significatifs en « équivalent loyer ». Rappelons en effet que, dans le cadre de la taxe foncière, la valeur locative assignée à chaque immeuble de France est censée représenter la moitié d'une année de loyer. Ainsi, à Paris, le fisc prélève théoriquement 14,13 % de six mois de loyer, soit un peu moins d'un loyer mensuel. A Fontanes-de-Sault, le fisc prélève 96,15 % de six mois de loyer !

Les augmentations au plan national

Tous taux cumulés (taux du bloc communal + taux départe-

mental + taxes annexes hors TEOM) et sur l'ensemble du territoire français, les montants de taxe foncière payés par les propriétaires ont augmenté en moyenne de 11,4 % entre 2015 et 2020. Cette hausse est trois fois supérieure à l'inflation entre octobre 2015 et octobre 2020, et presque six fois supérieure à la hausse des loyers entre 2014 et 2019 selon Clameur (l'indice des loyers de marché 2020 n'a pas encore été publié par Clameur).

Environ la moitié de cette augmentation résulte de la majoration légale de 6,1 % des valeurs locatives sur cette période, majoration légale prévue par le Code général des impôts et sur laquelle les collectivités n'ont aucune prise. Autrement dit, même si aucune hausse de taux n'avait été votée, la taxe foncière aurait quand même augmenté de 6,1 %. Cependant, l'autre moitié environ de la hausse s'explique par les augmentations de taux.

La moyenne de 11,4 % cache évidemment des situations très diverses. En haut de tableau, la taxe foncière a quasiment doublé à Ortale, en Haute-Corse (+ 95,0 %) à la suite d'une très forte progression du taux communal. La taxe foncière a également explosé à Bouqueval, dans le Val-d'Oise (+ 80,9 %), où les propriétaires ont subi une très forte augmentation du taux communal comme du taux départemental. Mano, dans les Landes, est la dernière commune où la taxe foncière a bondi de plus de 60 % en cinq ans (+63,04 %). Est en cause un changement au niveau de l'intercommunalité dont est membre Mano, la nouvelle intercommunalité (issue d'une fusion d'intercommunalités) appliquant un taux beaucoup plus fort. Malgré ces fortes augmentations, les taux en 2020

à Mano (27,65 %) et Bouqueval (35,53 %) demeurent inférieurs à la moyenne nationale de 38,92 %. A Ortale les taux en 2020 (46,04 %) sont en revanche nettement supérieurs à la moyenne nationale.

A l'inverse, on peut citer le cas de Dimbsthal ou celui de Lochwiller, toutes dans le Bas-Rhin, où la taxe foncière a diminué de respectivement 27,0 % et 24,7 %. Dans ces deux communes le taux communal a sensiblement diminué. Mais c'est surtout le passage d'un taux intercommunal de 11,98 % à 3,42 %, dans le cadre d'une fusion d'intercommunalités, qui explique ces diminutions remarquables.

En dix ans, la taxe foncière a plus que triplé à Tavaco, en Corse-du-Sud (+ 234,0 %). Les propriétaires y ont subi une augmentation à tous les niveaux. Le taux communal a quasiment quadruplé, un nouveau taux intercommunal de 6,0 % est prélevé, et la Corse-du-Sud est le troisième département où la part départementale de taxe foncière a le plus progressé. Les augmentations sont également spectaculaires par exemple à Bouqueval (+ 180,0 %) ou Villiers-Adam (+ 176,2 %), toutes deux dans les Yvelines. Dans ces deux communes le taux communal a triplé, tandis que les Yvelines sont le deuxième département de France à avoir le plus réhaussé sa part de taxe foncière. En 2020, les deux communes appliquent malgré tout des taux inférieurs aux taux cumulés moyens de 38,92 % en France (35,33 % pour Bouqueval et 30,76 % pour Villiers-Adam). En moyenne, sur l'ensemble du territoire, la taxe foncière a progressé de 27,9 % entre 2010 et 2020. Comme pour l'augmentation entre 2015

et 2020, la progression des taux provoque une hausse presque deux fois supérieure à la revalorisation forfaitaire des valeurs locatives (+ 14,2 % entre 2010 et 2020). La hausse de quasiment 28 % est trois fois supérieure à l'inflation entre octobre 2010 et octobre 2020, et presque trois fois supérieure à la hausse des loyers entre 2009 et 2019 selon Clameur.

La taxe foncière dans les cinquante villes les plus peuplées de France

Angers demeure depuis plusieurs années la grande ville de France aux taux cumulés de taxe foncière (bloc communal + département + taxes annexes hors TEOM) les plus élevés (**56,42 %**).

Onze autres grandes villes cumulent des taux supérieurs à 50,00%, aux premiers rangs desquelles on trouve **Amiens (55,87%)**, **Grenoble (54,67%)** et **Le Havre (54,46%)**. Puisque l'assiette de la taxe foncière est censée représenter la moitié du loyer annuel potentiel de chaque immeuble, dans toutes ces villes, les propriétaires doivent théoriquement payer en taxe foncière l'équivalent de plus de trois mois de loyers.

A l'inverse, **Paris (14,13%)**, **Boulogne-Billancourt (15,72%)** et **Nanterre (21,30%)** sont les grandes villes aux taux les plus bas. Elles sont suivies de **Lyon (29,87%)**, **Annecy (30,49%)** et **Villeurbanne (30,81%)**. Comme nous avons eu l'occasion de le souligner, ces villes sont caractérisées par des valeurs locatives très élevées. Pour une même surface de bâti, les propriétaires angevins ne paient pas quatre fois plus de taxe foncière que les propriétaires parisiens. Toutefois, en « équivalent loyer », l'écart est significatif entre Paris et Angers. Théori-



© Roif

Annecy est la 5^e grande ville de France aux taux de taxe foncière les moins élevés.

quement, c'est l'équivalent de plus de trois mois de loyer qui est prélevé à Angers, tandis qu'un peu moins d'un loyer est ponctionné à Paris. Si l'on se concentre uniquement sur les montants de taxe foncière effectivement payés, il vaut mieux comparer, par exemple, Metz et Angers. Les taux cumulés à Angers (56,42%) sont supérieurs de plus de 20 points à ceux appliqués Metz (33,88 %).

Si on prend en compte la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (qui pèse sur les propriétaires occupants mais que les propriétaires bailleurs peuvent en revanche récupérer sur leur locataire), le classement diffère assez sensiblement. En tête des villes aux taux les plus forts, on retrouve Le Havre (66,96%) et Angers (65,54%). Mais Tourcoing prend ici la troisième place (64,69%). Par ailleurs, Marseille, qui se trouve en milieu de tableau concernant les taux de taxe foncière hors TEOM, prend la 11^{ème} place au classement des villes aux taux de taxe foncière TEOM comprise les plus forts. En effet, le taux de TEOM applicable sur son territoire (18,10%) est de loin le plus élevé parmi les cinquante villes les plus peuplées de France. En moyenne, les taux de taxe foncière (hors TEOM) dans les cinquante villes les plus peuplées de France s'élèvent à 42,80%. Cette moyenne est supérieure de quasiment quatre points à la moyenne nationale (taux cumulés moyens de 38,92%). Si on inclut la TEOM, les taux de taxe foncière + TEOM s'élèvent en moyenne à 51,59%

Nantes est largement en tête des villes où la taxe foncière a le plus augmenté entre 2015 et 2020 (**+ 20,3%**). Cette forte hausse est due au nouveau taux de 6,41% prélevé au pro-

fit de Nantes-Métropole alors que ni la Ville ni le département n'ont modifié leur taux. Notons cependant que le taux de TEOM y a baissé de trois points entre 2015 et 2020. Pour les propriétaires occupants, qui payent à la fois la taxe foncière et la TEOM, la hausse TEOM comprise est de 10,1% en cinq ans. En revanche, pour les propriétaires bailleurs, qui peuvent récupérer auprès de leur locataire la TEOM et non la taxe foncière, ils subissent de plein fouet l'augmentation de 20% de la taxe foncière.

La hausse est très forte également à **Limoges (+ 18,9%** entre 2015 et 2020). Les propriétaires y subissent une augmentation de chacun des bénéficiaires de la taxe foncière : la ville de Limoges (+ un point et demi), Limoges-Métropole (nouveau taux de 1%), et le département de la Haute-Vienne (quasiment un point et demi de plus). A cela s'ajoute l'instauration au cours des années considérées d'une taxe spéciale d'équipement (au profit d'un établissement public foncier), au taux certes faible de 0,21%, mais qui ajoute encore à l'augmentation. Cependant, comme pour Nantes, mais dans une faible mesure, la baisse de 1,2 points du taux de TEOM compense un peu, pour les propriétaires occupants, la hausse de taxe foncière (hausse TEOM comprise de 13,8%).

L'augmentation est également bien plus élevée que la majoration légale de 6,1 % des valeurs locatives à **Villeurbanne (+ 16,6%)** ou à **Saint-Denis, en Seine-Saint-Denis (+ 16,3%)**.

Dans le premier cas la hausse est essentiellement due au fait que la Ville a réhaussé son taux de deux points et demi. Dans le second cas, la hausse résulte à la fois de l'augmentation du taux de la Ville et de celui du départe-

ment. Concernant Villeurbanne, une baisse d'environ un point et demi du taux de TEOM par la métropole de Lyon, vraisemblablement en lien avec les actions judiciaires d'une association de contribuables (voir notre numéro d'octobre, page 28), compense en partie l'augmentation pour les propriétaires occupants (hausse TEOM comprise de 10,2% entre 2015 et 2020). Rappelons par ailleurs que Villeurbanne demeure la sixième grande ville de France aux taux les plus bas.

Tout en bas de tableau, **Caen** est parmi les grandes villes de France celle où la taxe foncière a le moins augmenté en cinq ans (+ 3,1%). Grâce à une baisse d'un point et demi du taux de la Ville, la hausse y est sensiblement moins forte que la majoration légale des bases d'impositions de 6,1% sur la période).

Signalons que Bordeaux, Reims, Perpignan, et en particulier Argenteuil ont également diminué leur taux communal,

sans que cela se ressente pour les propriétaires, les départements concernés ayant pour leur part augmenté leur taux.

En dix ans la taxe foncière a explosé à **Nantes** de **37,5%**, en raison principalement de l'activation déjà évoquée d'un taux de 6,41 % au profit de Nantes-Métropole alors que la Ville n'a pas diminué son taux. Par comparaison, les Niçois ont eux aussi subi l'activation d'un taux métropolitain similaire de 6,40 %. Cependant, grâce à une baisse sensible du taux communal, mais également du taux départemental, la taxe foncière y a progressé de 14,9 %, ce qui correspond peu ou prou à la majoration annuelle des valeurs locatives (de 14,2 % entre 2010 et 2020). Concernant la baisse du taux de TEOM à Nantes, rappelons que tout report de la TEOM vers la taxe foncière pénalise les propriétaires bailleurs.

Villeurbanne est la seconde grande ville où la taxe foncière

a le plus augmenté (+**36,8%** entre 2010 et 2020). En plus de la hausse de deux point et demi du taux communal déjà évoquée au point précédent, les propriétaires villeurbannais ont subi la hausse du taux départemental puis son remplacement par un taux métropolitain un peu plus élevé encore. Cependant, grâce à une baisse de presque un point et demi du taux de TEOM décidée par la métropole, la hausse subie par les propriétaires occupants est moindre de quasiment dix points (hausse TEOM comprise de 27,0 %).

La taxe foncière a également augmenté de **36,0%** à **Clermont-Ferrand** et **Lille**. A Clermont-Ferrand la hausse s'explique principalement par l'augmentation de quasiment quatre points du taux communal, cette augmentation étant conjuguée à celle du département. Quant à Lille, le taux communal a progressé de quatre points et demi tandis que le taux départemental du Nord a fortement augmenté aussi. Toutefois, une baisse de plus de trois points du taux de TEOM applicable à Lille entraîne une hausse sensiblement moindre pour les propriétaires occupants (hausse TEOM comprise de 23,5 %).

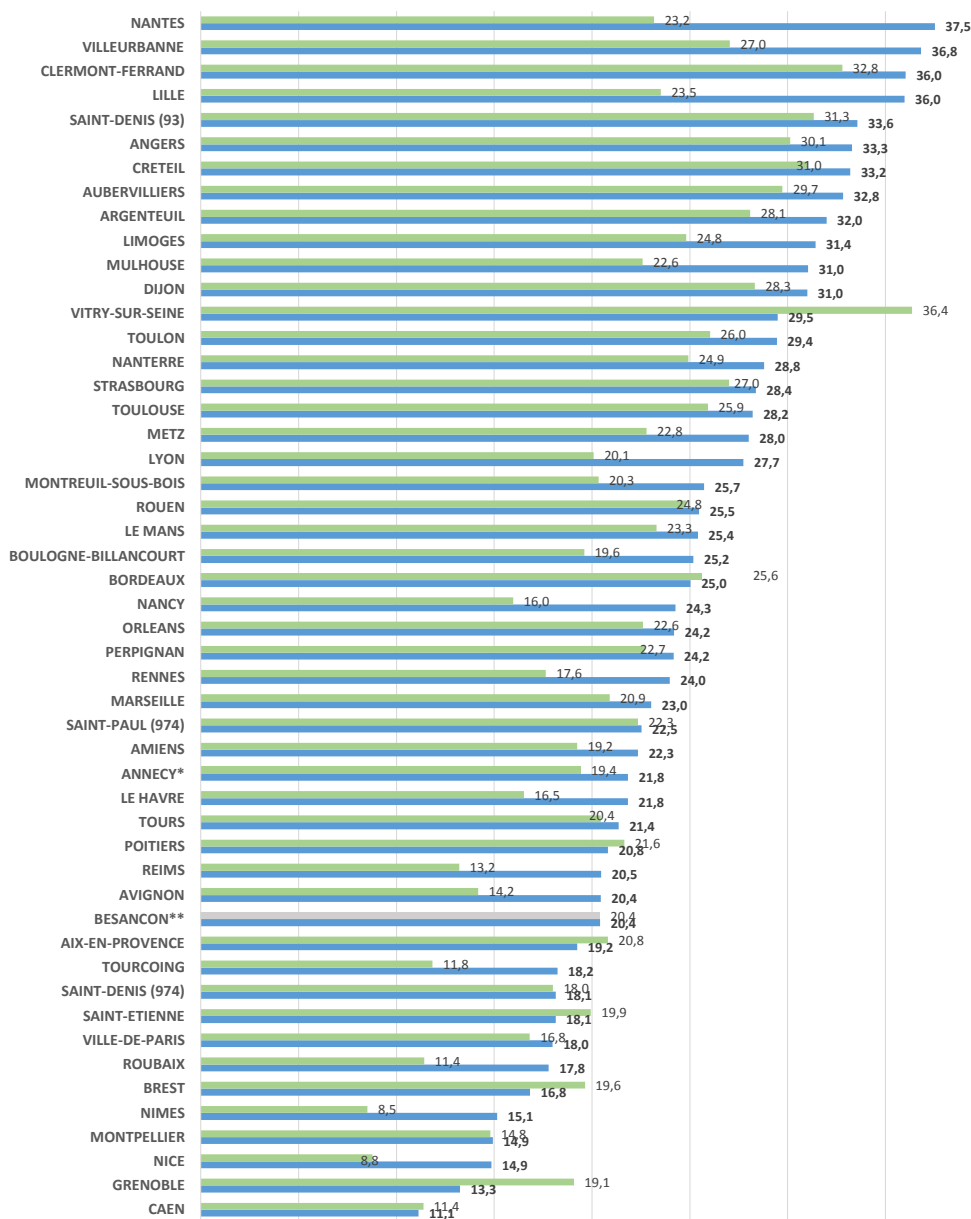
Enfin, on peut citer le cas de Vitry-sur-Seine, qui affiche une hausse de taxe foncière de 29,5 % mais où, en raison d'une hausse de plus de deux points et demi du taux de TEOM sur son territoire, les propriétaires ont subi l'augmentation de taxe foncière TEOM comprise de loin la plus forte parmi les grandes villes de France (+ 36,4%).

En moyenne, entre 2010 et 2020, la taxe foncière a augmenté de 24,8 % dans les cinquante villes les plus peuplées de France.



Entre 2010 et 2020, la taxe foncière a progressé de 38 % à Nantes en raison de la hausse du taux de la métropole. Pour les propriétaires occupants, qui prennent définitivement à charge à la fois la taxe foncière et la TEOM, la baisse du taux de TEOM compense la hausse (augmentation TEOM comprise de 23 %)

Augmentations de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 50 villes les plus peuplées de France entre 2010 et 2020 (en %)



* Rappelons que pour Annecy (commune nouvelle issue de la fusion avec cinq autres communes en 2017), nous ne prenons en compte que les taux applicables sur le territoire historique de la Ville

** Besançon est la seule des grandes villes où n'existe pas de TEOM (y est prélevée en revanche une REOM).

NB : Il existe dans 7 grandes villes un taux de TEOM différencié par zone. Nous ne prenons ici en compte que le taux maximum.

Premières tendances 2021

Augmentations dans les cinquante villes les plus peuplées de France

Rappelons qu'en 2021 les communes ont récupéré le taux départemental 2020. Les taux communaux 2021 doivent donc être comparés aux sommes « taux communal 2020 + taux départemental 2020 ».

taxe foncière TEOM comprise a augmenté à 2,7%. Rappelons cependant que tout report de la TEOM vers la taxe foncière est défavorable aux propriétaires bailleurs; ces derniers ont davantage de taxe foncière à prendre en charge alors qu'ils peuvent/pouvaient en revanche récupérer la TEOM auprès de leur locataire.

La taxe foncière a également très fortement augmenté à **Poitiers (+ 8,0 %)** en raison du passage du taux prélevé au profit de Grand Poitiers de 1,29% à 5,17%. La communauté urbaine justifie cette hausse par la baisse des dotations de l'Etat et n'a pas peur de préciser « *les locataires ne sont pas concernées par cet effort qui portera sur les propriétaires* » (délibération n° 2021-0103 du 9 avril 2021).

Strasbourg est la troisième grande ville où la taxe foncière a plus augmenté en un an (+ 5,0 %), en raison de la hausse de quasiment deux points du taux communal. Elle est suivie de **Toulon (+ 4,4 %)**. A Toulon est en cause la hausse de presque deux points du taux prélevé au profit du ou des syndicats de communes. Sans doute est-ce une conséquence du fait que, dans le cadre de la suppression de la taxe d'habitation, toute hausse du taux prélevé au profit d'un syndicat de communes n'est plus répartie qu'entre les redevables des taxes foncières (sur les propriétés bâties et non bâties) et de la cotisation foncière des entreprises (voir précédemment). Signalons qu'à Perpignan et Reims, la hausse de quasiment deux points du taux de TEOM applicable provoque une hausse TEOM comprise bien plus forte que la hausse hors TEOM (respectivement

Entre 2020 et 2021, c'est à **Orléans** que la taxe foncière a le plus progressé en un an (+ 9,0%) ! Si le taux communal n'a pas évolué, le taux prélevé au profit d'Orléans-Métropole est passé de 1,28 % à 5,71%. Pour les propriétaires occupants, une baisse significative de la TEOM de 8,73 % à 5,80% compense en partie la hausse. Pour eux, la

+ 3,1 % TEOM comprise contre 0,7% hors TEOM, et +3,9% TEOM comprise contre 0,3% hors TEOM). A Tours, où le taux de TEOM a été rehaussé d'un point et demi, la hausse TEOM comprise (+4,5%) est aussi largement plus forte que la hausse hors TEOM (+ 0,6%). A Lyon et Villeurbanne, le taux de TEOM baisse pour la deuxième année consécutive, sans doute sous l'influence des succès judiciaires obtenues par la CANOL (voir précédemment). A Lyon, la taxe foncière TEOM comprise diminue donc de 0,8% (contre une hausse de 0,4% hors TEOM). A Villeurbanne, la taxe foncière TEOM comprise diminue de 0,4% (contre une hausse de 0,9% hors TEOM).

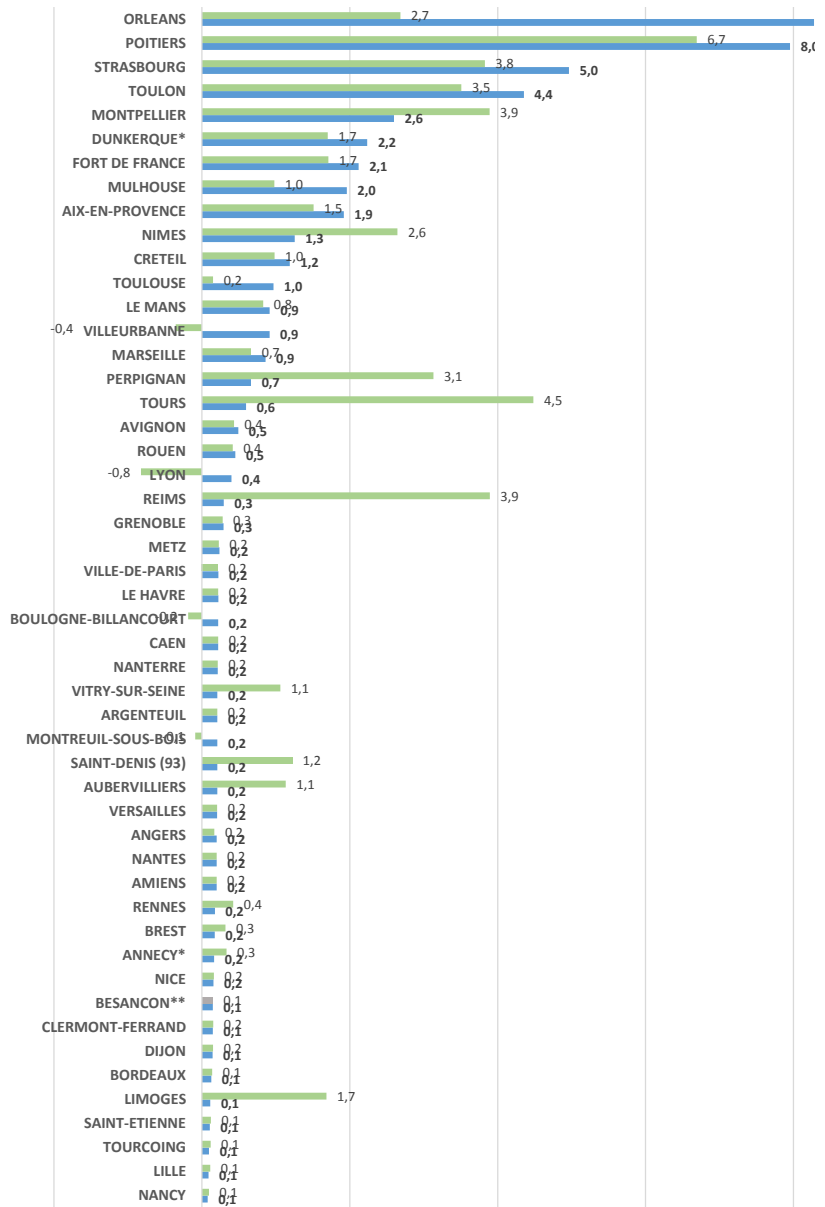
En bas de tableau, la taxe foncière a progressé de moins de 0,5% dans trente-trois grandes villes sur cinquante, grâce à la stabilité des taux, mais grâce aussi au fait que **le coefficient de revalorisation des valeurs locatives applicable en 2021 (+ 0,2 %) est le plus faible depuis l'application de coefficients de majoration annuels (c'est-à-dire depuis 1981).**

Phénomènes observés dans un panel de cent communes

Les nombreux avis de taxe foncière 2021 adressés par des adhérents et chambres de propriétaires permettent d'identifier des phénomènes-types.

Comme par le passé, **des augmentations de taux intercommunaux impactent les propriétaires d'un nombre considérable de communes.** Par exemple, en 2021, la communauté d'agglomération du Pays basque a augmenté son taux de taxe foncière de 0,29% à 2,79 %, soit une augmentation de deux points et demi. De plus, elle a activé la taxe GEMAPI sur son

Augmentations de taxe foncière (en bleu) et de TF + TEOM (en vert) 50 villes les plus peuplées de France entre 2020 et 2021 (en %)



*Pour Annecy et Dunkerque (communes ayant fusionné avec d'autres communes et où une harmonisation des taux est en cours, nous ne prenons en compte que les taux applicables sur le territoire historique de la Ville
 ** Besançon est la seule des grandes villes où n'existe pas de TEOM (y est prélevée en revanche une REOM).

NB : Il existe dans 7 grandes villes un taux de TEOM différencié par zone. Nous ne prenons ici en compte que le taux maximum

territoire (taux pour la taxe foncière de 0,40 %, fixé par l'administration fiscale en fonction du produit voté par la communauté d'agglomération). Ces augmentations ont de toute évidence un impact sur les 158 communes membres de l'intercommunalité (la communauté Pays basque est la première intercommunalité de

France s'agissant du nombre de communes membres). Ainsi, même avec un taux communal inchangé, la taxe foncière a augmenté en un an de 9,0 % à Bayonne, 10,0 % à Anglet et même 13,1 % à Saint-Jean-de-Luz. Le taux de TEOM ayant en revanche été reconduit en 2021, les hausses TEOM comprises s'élèvent, pour les propriétaires

occupants, respectivement à 7,0 %, 7,5 % et 9,4 %. Le même phénomène est observé pour les communes membres de Chartes-Métropole, dans l'Eure-et-Loir. En raison de l'activation d'un taux de 7,50% au profit de la métropole et alors que les taux communaux n'ont pas baissé, la taxe foncière a augmenté par exemple de 16,0% à Chartres et de 14,5% à Mainvilliers.

On observe en second lieu que **les taxes GEMAPI flambent**, ce qui est une conséquence directe du gel de la part assise sur la taxe d'habitation et de son report les autres impôts locaux (voir précédemment). Par exemple, à Lacépède, dans le Lot-et-Garonne, la taxe foncière augmente en un an de 2,6% en raison de la hausse du taux de la taxe GEMAPI de 0,56% à 1,64% (alors que le taux communal n'a pas évolué) ! De même, à Salon-de-Provence ou Roquefort-La-Bédoule, communes membres de la Métropole Aix-Marseille-Provence, la taxe foncière augmente de 0,8% et 1,0% en raison du passage du taux de la taxe GEMAPI de 0,09% à 0,49% et alors que les taux communaux n'ont pas évolué (le taux intercommunal y a même légèrement diminué).

En troisième lieu, on constate à nouveau que **les fusions d'intercommunalités font parfois plus de perdants que de gagnants, notamment en qui concerne les taux de TEOM**. C'est le cas par exemple concernant la communauté d'agglomération Provence Verte, dans le Var, issue de la fusion de plusieurs intercommunalités. Dans le cadre d'une harmonisation des taux de TEOM, les propriétaires d'une dizaine de communes voient le taux de TEOM passer de 3,0% en 2020 à 9% en 2021, quand les « gagnants » n'ont profité (en 2020) que d'une

baisse d'un ou deux dixièmes de point. Les cotisations de taxe foncière versées à la commune ou à l'intercommunalité ne diminuant pas dans le même temps, ou bien trop peu, les hausses de taxe foncière TEOM comprise sont conséquentes. A Saint-Maximin-la-Sainte-Baume et Pourrières, par exemple, la taxe foncière TEOM comprise progresse de 11,2% et 12,6% en seulement un an. A Bras, qui a par ailleurs rehaussé son taux communal de plus de trois points, la hausse TEOM comprise atteint 28,6% ! Dernier phénomène déjà observé les années précédentes, on observe des **reports massifs de TEOM vers la taxe foncière**. Par exemple, en 2021, Toulouse-Métropole a achevé l'harmonisation des taux de TEOM appliqués dans les 37 communes membres de la Métropole en adoptant un taux unique de 8,10%. Pour certaines communes, où s'appliquait par exemple un taux de 13,20%, la différence est significative. Dans le même temps, la métropole a décidé de rehausser son taux de taxe foncière de 5,96% à 13,20%. Dans la délibération en cause, Toulouse Métropole indiquait donner « *la possibilité à ses communes membres de diminuer leur taux de taxe foncière sur les propriétés bâties pour compenser la variation cumulée des taux de TEOM et de taxe foncière de Toulouse Métropole* » (délibération DEL-21-0287 du 1^{er} avril 2021). D'une part, toutes les communes n'ont pas joué le jeu. Toulouse a bien diminué son taux communal (- 6,84 points) pour compenser exactement la hausse du taux métropolitain (+ 7,24 points) et la baisse du taux de TEOM (- 0,40 points). En revanche, Colomiers a rehaussé son taux communal (+ 2,24 points) malgré une

hausse du taux métropolitain (+ 7,24 points) plus importante que la baisse du taux de TEOM (- 5,10 points). TEOM comprise, la taxe foncière y augmente donc de 8,0% en un an. D'autre part, il faut rappeler à nouveau que tout report de la TEOM vers la taxe foncière n'est pas neutre. Pour les propriétaires occupants, ce report est indolore. En revanche, pour les propriétaires bailleurs, qui peuvent récupérer la TEOM auprès de leur locataire mais non la taxe foncière, ce report est très défavorable. Pour eux, seule compte l'évolution de la taxe foncière hors TEOM. A Colomiers, la somme restant définitivement à la charge des propriétaires bailleurs (taxe foncière hors TEOM) a progressé de 22,3% en un an !

Une refonte complète des valeurs locatives à l'horizon 2026

Après de nombreuses annonces et une première revalorisation des valeurs des locaux professionnels en 2017, le législateur a fini par acter la révision générale de valeurs des locaux d'habitation dans la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 (article 146). Selon l'exposé des motifs de la loi, « *le mode de calcul des valeurs locatives en résultant sera simplifié, en particulier par l'abandon de la notion de local de référence et grâce à la mise en place d'une grille tarifaire* ». Et de souligner que « *la révision rendra ainsi l'évaluation des biens plus objective* »... Les nouvelles valeurs locatives sont censées être prises en comptes pour la première fois en 2026.

Nous aurons bien évidemment l'occasion de revenir sur cette réforme, notamment à l'occasion de décrets d'application

restant à paraître. Signalons pour l'heure que, hormis pour les logements exceptionnels dont la valeur locative sera calculée par appréciation directe, un tarif au mètre carré sera établi pour chaque catégorie de logement et pour chaque secteur d'évaluation (des secteurs homogènes devront être identifiés au sein du département) à partir des loyers pratiqués dans le secteur privé en 2023 (dès 2023, les propriétaires bailleurs devront renseigner leur loyer). A l'intérieur d'un secteur, des coefficients de localisation pourront néanmoins être décidés. Les commissions départementales des valeurs locatives et les commissions communales des impôts directs seront associées à la fixation des tarifs, le Préfet ayant le dernier mot en cas de désaccord. Notons ici que l'UNPI a officiellement rappelé au Gouvernement que la présence des propriétaires au sein de ces commissions était primordiale (les textes actuels conservent un certain flou sur la question). A partir de 2027 les tarifs seront mis à jour en fonction de l'évolution des loyers (chaque année les propriétaires bailleurs devront renseigner leur loyer). Il est précisé que si les références de loyers sont insuffisantes pour tel secteur ou catégorie, la mise à jour se fera en fonction de l'évolution globale des loyers au niveau départemental.

La réforme entraînera à coup sûr une augmentation des valeurs locatives pour de nombreux propriétaires. Cependant, pour éviter une explosion des taxes foncières, l'article 146 de la loi de finances pour 2020 prévoit l'application d'un coefficient de neutralisation, à l'image de ce qui a été prévu pour la révision des locaux professionnels. Ce coefficient correspondant au rapport entre la somme des

valeurs locatives avant révision et la somme des valeurs locatives après révision. Prenons l'exemple de trois logements A, B, et C, situés dans la même commune. Imaginons qu'aujourd'hui leurs valeurs locatives soient respectivement de 2 000, 4 000, et 6 000, et qu'après révision leurs valeurs locatives soient de 4 000, 10 000, et 6 000. Le coefficient de neutralisation sera égal à 12 000 divisé par 20 000, soit 0,6. Après application de ce coefficient, la valeur locative de A sera de 2 400 ($4 000 \times 0,6$), celle de B de 6 000, et celle de C de 3 600. Il y a aura donc des « gagnants » et des « perdants », mais la somme totale payée par l'ensemble des propriétaires sera identique avant et après révision.

En revanche, et à la différence de ce qui a été prévu pour les locaux professionnels, aucun dispositif de lissage des augmentations n'est à ce stade prévu. L'UNPI sera bien évidemment en première ligne pour proposer des axes d'amélioration de la réforme et défendre les propriétaires. De toutes les manières, la loi de finances pour 2020 prévoit que le Gouvernement transmettra

au parlement, avant septembre 2024, un rapport sur les conséquences de la révision pour les différents bénéficiaires de la taxe foncière, sur les transferts de charges entre catégories de contribuables, et sur l'opportunité d'atténuer les augmentations à venir...

L'Observatoire des taxes foncières sur internet

Retrouvez les chiffres d'augmentation pour toutes les communes de France sur le portail internet de l'UNPI, www.unpi.org. Sont également publiés le dossier de presse intégral, le communiqué de presse du 19 octobre 2021 et le diaporama présenté à la presse.

Un grand merci aux contributeurs de l'Observatoire des taxes foncières

Après notre appel à contribution, vous avez été des milliers à nous communiquer vos avis de taxes foncières, à nous reporter une revalorisation intempestive de valeurs locatives, à nous faire partager votre analyse du contexte local. Sans ces nombreuses contributions, l'Observatoire national des taxes foncières ne serait pas devenu ce qu'il est aujourd'hui : un lanceur d'alerte fiable et incontesté, relayé par les médias et craint par les collectivités. Un très grand merci à tous !

BAIL COMMERCIAL :

COMMENT SE RÉPARTISSENT LES CHARGES ENTRE BAILLEUR ET PRENEUR ?



Le bail commercial diffère en bien des points du bail d'habitation. Ce dernier, très règlementé, détaille la liste des dépenses que le bailleur peut mettre à la charge du locataire ; cette liste est d'ordre public et aucune dérogation n'est

possible dans le bail. Il en va différemment dans le bail commercial où la liberté est la règle en matière de répartition des charges entre les parties. Cette répartition est donc un élément important de la négociation financière

qui peut comprendre trois variables : le loyer, le droit au bail et les charges transférées du bailleur au preneur.

Laurent Grosclaude, maître de conférences UTI Toulouse Capitole

Jusqu'à la loi Pinel du 18 juin 2014 s'était d'ailleurs développée dans les zones de bonne commercialité, la pratique des baux dits « triple net » où le propriétaire transférait contractuellement au locataire trois postes de dépense particulièrement importants : l'impôt foncier, l'assurance bailleur et les frais de gestion et surtout les « grosses réparations ». On reviendra plus en détail sur la différence entre les grosses réparations et les travaux d'entretien mais on peut déjà comprendre que si le locataire doit s'acquitter du ravalement d'un immeuble ancien, il s'agit évidemment d'une dépense très importante et d'un avantage conséquent pour le revenu que le bailleur tire de son immeuble.

La loi de 2014 est venue porter un coup d'arrêt, au moins partiel, à cette pratique et règlemente aujourd'hui les charges pouvant être transférées.

Le transfert des charges depuis la loi du 18 juin 2014 et son décret d'application

La loi impose en premier lieu la transparence dans la répartition des charges entre les parties. L'article L. 145-40-2, introduit dans le Code de commerce en 2014, prévoit que « *tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.* »

L'article R. 145-35 du Code de commerce introduit par le

décret du 3 novembre 2014 prévoit quant à lui une liste de 5 types de dépenses relevant normalement du propriétaire et qui ne peuvent pas être mises à la charge du locataire. En négatif on pourra y lire les dépenses pouvant toujours être facturées au preneur.

Il n'est pas possible d'imputer au preneur à bail :

- 1- les grosses réparations de l'article 606 du Code civil ;
- 2- les dépenses relatives à la vétusté et à la mise en conformité de l'immeuble si elles relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil ;
- 3- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4- les honoraires de gestion des loyers et/ou de l'immeuble ;

5- dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

A noter que ce texte ci-dessus ne s'applique qu'aux baux commerciaux conférant la « propriété commerciale », ce qui exclut les baux dits dérogatoires ou les conventions d'occupation précaire.

A contrario, voici donc, sans exhaustivité, les charges qui peuvent être imputées contractuellement au locataire :

- quote-part de consommations d'eau et d'énergie relatives au local loué ou aux parties communes,
- quote-part des dépenses relatives aux ascenseurs et monte-charges,
- dépenses d'entretien courant et de second œuvre (voir pages suivantes),
- travaux de mise en conformité qui ne sont pas assimilables à des grosses réparations,



La revue de l'Habitat



Chambre des Propriétaires
du Grand Paris • UNPI

Au service de votre patrimoine

n° 667 - novembre 2021

Le 10 novembre... Ne ratez pas ce moment de rencontre et d'échanges de qualité.



Jean PINSOLLE

Président de la Chambre
des Propriétaires
du Grand Paris • UNPI

"La SOLIDARITÉ est un sentiment bienveillant que ressentent des Hommes envers d'autres Hommes, généralement des membres d'un même groupe qui se sentent liés par une communauté d'intérêts".

Il n'y a pas de société sans : SOLIDARITÉ.

LE MONDE BOUGE... ET NOUS AVEC VOUS
AUSSI.

LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Selon l'Observatoire National de la Précarité Énergétique (ONPE), le phénomène de précarité énergétique touche près de 5 millions de ménages. Des aides financières existent au titre du Fonds de Solidarité pour le Logement, des tarifs sociaux de l'énergie ou pour la rénovation du logement.

Le 10 novembre prochain, nous organisons la journée de la précarité énergétique.

Nos partenaires experts, Claire DOUNIAU et Benoit LABAT, accompagnés d'un ingénieur en bâtiment durable et d'un financier animeront une table ronde sur ce sujet.

Phillipe PELLETIER, Président du Plan Bâtiment Durable, nous donnera sa vision et son éclairage sur les réflexions ainsi que les travaux en cours.

Lancé en janvier 2009, le Plan Bâtiment Durable :

- fédère un nombre chaque année plus important d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune : favoriser l'atteinte des objectifs d'efficacité énergétique et environnementale de ce secteur ;
- assure la concertation permanente au sein de la filière et témoigne de la mobilisation continue des acteurs au plan national comme régional. Il est ainsi force de proposition auprès des pouvoirs publics.

édito

- 50% pour toute
nouvelle adhésion

À la Chambre,
c'est déjà Noël !

code : NOEL

Et si vous êtes déjà adhérent,
faites-en profiter votre famille et vos amis.

Offre valable du 18 octobre au 31 décembre 2021



Simplifier la résolution des petits litiges



La loi de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice vise à offrir une justice plus rapide et efficace au service des justiciables. Parmi les mesures de simplification, il y a la possibilité, sous certaines conditions, de saisir le tribunal judiciaire par requête sans s'adresser à un avocat.



Me Armelle JOSSERAN

*Avocat spécialisée en droit bancaire et baux d'habitation
Consultant à la Chambre*

À la suite d'un différend avec un voisin, vous encourez un préjudice d'un montant inférieur ou égal à 5 000 euros. Or, ce dernier ne souhaite pas vous indemniser. Ou encore, à la lecture de l'appel de charges de copropriété, vous estimez que certaines sommes - dont le total ne dépasse pas 5 000 euros - vous sont injustement réclamées. Pour obtenir gain de cause, vous pouvez saisir le tribunal judiciaire ou de proximité par requête sans qu'il soit nécessaire de s'adresser à un avocat.

Prévue à l'article 818 du code de procédure civile, la requête est possible lorsque le montant de vos demandes n'excède pas 5 000 € ou se rattache à certaines matières fixées par la loi ou le règlement (par exemple en matière de tutelles ou d'autorité parentale). De plus, il est impératif que le montant de la demande figurant dans la requête soit déterminé pour que celle-ci soit recevable.

La demande, par principe, est remise ou adressée au greffe du Tribunal du domicile de l'adversaire. Ainsi, s'il s'agit de troubles de voisinage, ce sera la juridiction du lieu où le dommage est subi. S'il s'agit d'un litige relatif aux charges de copropriété, il faudra saisir le tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

La requête, sur laquelle figure le lieu de la juridiction choisie, doit être accompagnée de l'ensemble des documents justifiant du bien fondé de la demande et des éléments permettant de quantifier le préjudice.

Toutes les pièces et documents utiles à la compréhension de la juridiction devront être mentionnés dans la requête et joints à celle-ci puis remis au greffe en autant de copies que la requête mentionne d'adversaires.

Une fois la juridiction saisie, celle-ci écrit à l'adversaire et lui envoie copie de la requête et des pièces.

Pour rappel, lorsque la demande n'excède pas 5 000 euros, les parties sont tenues de recourir préalablement à la saisine de la juridiction à un mode alternatif de résolution des litiges. Cette exigence est prescrite à peine d'irrecevabilité que le juge peut prononcer d'office.

Ainsi, lorsqu'on saisit la juridiction, il faut apporter la preuve que l'on a tenté sans succès de trouver un accord, soit en prenant contact avec un conciliateur de justice, soit en s'adressant à un médiateur, soit en tentant de conclure une convention de procédure participative par l'intermédiaire d'un avocat. Le désaccord devra être constaté par le conciliateur ou le médiateur choisi.

AVEC OU SANS AUDIENCE ?

Après saisine de la juridiction, il est possible que la procédure se déroule sans audience au tribunal. Il convient néanmoins que l'ensemble des parties y consente et que les échanges entre le requérant et les adversaires se fassent par lettre recommandée avec accusé de réception afin que soit rapportée la preuve que l'ensemble des éléments remis au tribunal a bien été communiqué.

Cependant, s'il existe un doute sur le fait que les adversaires adressent leurs éléments en réponse par lettre recom-

mandée avec accusé de réception au requérant, il est préférable de maintenir la procédure avec audience.

Le requérant est avisé par tout moyen des lieu, jour et heure auxquels se tiendra l'audience, en même temps que l'adversaire. Dans l'hypothèse où la lettre recommandée convoquant l'adversaire ne lui a pas été remise, le tribunal peut demander au requérant que celui-ci saisisse un huissier afin que ce dernier procède à la convocation de l'adversaire par voie d'assignation.

Lors de l'audience, le requérant doit impérativement se présenter. A défaut, la requête pourra être déclarée caduque et l'adversaire pourra obtenir un jugement à l'encontre du requérant.

Il est néanmoins possible de se faire assister ou représenter par un avocat ou une personne de sa famille (conjoint, concubin, personne avec laquelle un pacs est conclu, parent ou allié en ligne directe ou parent ou allié en ligne collatérale jusqu'au 3^e degré inclus).

Au cours de l'audience, les parties exposent leurs position et arguments et remettent leur dossier au juge. Il est possible d'ajouter aux pièces un document écrit récapitulant les faits et exposant les arguments et demandes. Ce document devra être également remis à l'adversaire avant l'audience.

Si le jour de l'audience, le défendeur se présente avec des pièces et documents afin de les remettre au juge, mais que le demandeur n'en a pas eu connaissance, le juge renverra l'affaire pour que le demandeur puisse en prendre connaissance. Le défendeur recevra alors l'ordre d'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception, la copie desdits documents s'il n'est pas en



R.Delverne

mesure d'en remettre une copie à l'audience.

De la même façon, si le demandeur se présente à l'audience avec de nouvelles pièces, répondant par exemple aux documents qui lui ont été adressés par le défendeur, il devra en remettre une copie au défendeur. A défaut, là encore, le juge ordonnera le renvoi.

Il est donc impératif de se ménager la preuve de la remise et/ou de l'envoi à la partie adverse des pièces et documents qui seront remis au juge.

Après échange de l'ensemble des arguments entre les parties, le juge retient l'affaire, entend les parties, se voit remettre les dossiers du demandeur et du défendeur, clôt l'instance et met en délibéré.

À compter de ce moment, plus aucune demande complémentaire ne peut être déposée ni aucune pièce remise au tribunal. Enfin, le juge précise la date à laquelle il rendra sa décision.

La copie du jugement est adressée aux parties par le greffe. La décision rendue est définitive et ne peut faire l'objet d'un appel. Celui qui obtient gain de cause est en droit d'obtenir l'exécution de la décision. Si cette exécution n'est pas spontanée, il peut saisir l'huissier qui poursuivra l'exécution forcée après signification de la décision.

Le saviez-vous ?

Issu de la loi du 23 mars 2019 de réforme pour la justice, le tribunal judiciaire remplace depuis le 1^{er} janvier 2020, les tribunaux d'instance et de grande instance situés dans une même ville. Le tribunal d'instance situé dans une commune différente d'un tribunal de grande instance est devenu une chambre détachée du tribunal judiciaire : le tribunal de proximité.

Le tribunal judiciaire devient la juridiction de principe pour toute matière, à l'exception de celles dévolues à certains tribunaux spécifiques (tribunaux de commerce, conseils de prud'hommes, tribunaux paritaires des baux ruraux) et ce quel que soit la valeur du litige. Pour certaines matières, le tribunal judiciaire est le seul tribunal compétent (actions en responsabilité médicale, actions en responsabilité liées à une construction immobilière, contestation des décisions en assemblée générale, par exemple).

Le tribunal de proximité, quant à lui, est compétent pour les litiges d'un montant inférieur ou égal à 10 000 euros.

Au sein du tribunal judiciaire, certaines affaires sont confiées à des juges spécialisés. Par exemple, un poste de juge des contentieux de la protection est créé dans chaque tribunal de proximité et au sein du tribunal judiciaire pour statuer, si on s'en tient aux litiges concernant l'immobilier, au contrat de louage d'immeuble à usage d'habitation et à l'expulsion des personnes sans droit ni titre.

Le tribunal judiciaire ou de proximité peut être saisi par assignation, par requête ou par requête conjointe. Dans certains cas, une démarche amiable de résolution du conflit est obligatoire.



MAITRE ANNE LEFORT
STRATEGY & AVOCATS

51 avenue Raymond Polincaré - 75116 Paris

DROIT IMMOBILIER / BAUX COMMERCIAUX

+33 1 53 70 06 06

annelefort@strategy-avocats.com

Une équipe d'experts qui nous accompagne
tout au long de notre projet immobilier

et qui assure la gestion
de notre patrimoine en formulant
des recommandations adaptées à nos besoins.

Plus qu'un simple conseil,
c'est un véritable partenaire !



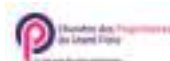
VALORIM

GESTION LOCATIVE • GESTION DE COPROPRÉTIÉ • CONSEIL EN INVESTISSEMENT

RETROUVEZ-NOUS SUR INTERNET SUR WWW.VALORIM.FR

Pour tout renseignement, merci de contacter M. Aymeric DORON
par téléphone au +33 (0)1 42 930 263 et au 34 avenue de Messine - 75008 Paris

VALORIM EST PARTENAIRE DE
LA CHAMBRE NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES



ET MEMBRE
DE L'UNIS



- travaux liés à la vétusté s'ils ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606,
- impôt foncier,
- taxe d'ordures ménagères,
- toutes assurances relatives au local loué, y compris l'assurance de garantie des loyers,
- et de manière générale toute dépense dont l'imputation au locataire n'est pas prohibée par l'article R. 145-35 du Code de commerce.

Il faut rappeler que dans les limites fixées par la loi, les parties sont libres de prévoir ce qu'elles veulent dans le bail mais qu'il est nécessaire d'être le plus précis possible afin d'éviter un contentieux ultérieur (ce d'autant que la jurisprudence interprète ces clauses de manière restrictive et généralement favorable au locataire). Les parties ont en outre la possibilité de s'inspirer des textes applicables en matière de baux d'habitation (notamment le décret 87-713 du 26 août 1987 qui fixe la liste des charges récupérables par le bailleur sur le preneur / attention ce texte n'étant pas applicable de plein droit aux baux commerciaux, il convient d'y faire une référence explicite).

On remarquera également que le transfert des charges peut avoir une incidence sur l'appréciation de la valeur locative du local. Ainsi, au moment du renouvellement du bail, le juge pourra être amené à fixer, le plus souvent à dire d'expert, la valeur locative du local loué. L'article L. 145-33 du Code de commerce prévoit que « *le montant des loyers des baux renouvelés (...) doit correspondre à la valeur locative* ». Or cette valeur locative intègre les obligations respectives des parties, c'est-à-dire notamment les charges

transférées par le bailleur. La jurisprudence considère donc par exemple que les clauses relatives à la prise en charge par le locataire de l'impôt foncier, notamment dans les communes où il est important, sont des facteurs de diminution de la valeur locative. En clair, cela signifie que si le bailleur fixe un loyer normal et met à la charge du locataire des sommes importantes, le juge pourra revoir le loyer à la baisse, ou du moins s'opposer à son augmentation, au terme des 9 années du bail.

L'application dans le temps du dispositif

L'article R. 145-35 ci-dessus est d'application immédiate au 5 novembre 2014, mais uniquement aux contrats conclus ou renouvelés à compter de cette date.

Cela signifie logiquement que les baux conclus antérieurement à cette date peuvent valablement contenir des dispositions relatives par exemple au transfert au locataire des grosses réparations. Il en va de même des baux conclus il y a plus de 9 ans et qui se prolongent par tacite reconduction (jugé notamment par CA Paris 9-5-2019

n° 18/20650); dans ce dernier cas, le bailleur peut avoir intérêt à différer le plus longtemps possible le renouvellement du bail, sauf évidemment si ce renouvellement est sollicité par le preneur.

Exemples :

- bail de 9 années conclu le 1^{er} janvier 2014, venant en renouvellement le 31 décembre 2022 : l'article R. 145-35 ne lui est pas applicable et le transfert des charges est libre jusqu'à son renouvellement ;
- bail de 9 années conclu le 1^{er} septembre 2005, se poursuivant par tacite reconduction depuis la date anniversaire de ses 9 ans (31 août 2014) : le transfert des charges est libre jusqu'à son renouvellement formel.

Grosses réparations, travaux d'entretien et mise aux normes

Le Code de commerce excluant dorénavant le transfert des grosses réparations dans les baux commerciaux postérieurs à novembre 2014, la ligne de partage entre grosses réparations et travaux d'entretien est importante à tracer. En outre,



la question de savoir à qui incombent les travaux qui ne sont pas rangés dans la catégorie des grosses réparations n'est pas tranchée par le Code de commerce en matière de baux commerciaux.

Traditionnellement les grosses réparations sont définies par référence à l'article 606 du Code civil qui prévoit dans un style qui fleure bon le 19^{ème} siècle : *« les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien »*.

Dans un vocabulaire plus moderne, sont visées les réparations concernant les éléments structurels de l'immeuble : murs périphériques (façades et pignons), murs porteurs, planchers porteurs, charpente et toiture. En sont donc exclus les éléments de second œuvre : cloisons intérieures, équipements sanitaires, peintures courantes, installation électrique et de chauffage.

Deux types de dépenses vont donc souvent entrer dans les « 606 » : la réfection de la toiture et le ravalement de la façade de l'immeuble (sous les réserves ci-après). On prendra garde toutefois de ne pas confondre ici entretien et réparation ; ainsi, un simple remaniement de la couverture d'un immeuble affecte bien des éléments de son gros œuvre mais n'est pas considéré comme une réparation. Il n'entre donc pas dans le champ de l'article 606 du Code civil. S'agissant du ravalement des façades, la jurisprudence est variable : si le ravalement consiste simplement à dépeussier ou à repeindre la façade, il sera plutôt considéré comme une dépense d'entretien ; si au



© Richard Villalon

contraire l'opération fait appel à des techniques complexes et coûteuses appliquées à des matériaux de type briquettes ou pierre de taille, la jurisprudence les range généralement dans la catégorie de l'article 606.

Le désamiantage d'un immeuble est invariablement considéré comme une grosse réparation de l'article 606 alors que la pose d'une installation de climatisation ne l'est pas, sauf si par son envergure cette installation est amenée à affecter le gros œuvre de l'immeuble.

En conclusion sur les grosses réparations, on peut dire que la notion n'est pas totalement circonscrite par la jurisprudence et qu'il demeure encore des zones d'ombres.

Toutes les dépenses de réparations et d'entretien qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil peuvent donc être mises à la charge du locataire par une clause du bail (qui devra être la plus précise possible). Rappelons toutefois que l'article R. 145-35 du Code de commerce prévoit que les dépenses relatives à la vétusté et à la mise en conformité de l'immeuble ne peuvent pas être mises à la charge du locataire si elles relèvent des grosses réparations

de l'article 606 du Code civil, c'est-à-dire en pratique si elles concernent des éléments du gros œuvre de l'immeuble.

Pour le cas où le bail serait silencieux, incomplet ou ambigu sur le point des réparations à la charge des différentes parties, voici quelques points de repère :

- les travaux de mise aux normes ou de conformité sont considérés par la jurisprudence comme relevant du bailleur ;
- les travaux liés à la vétusté sont également à la charge du bailleur sauf si la vétusté résultait d'un défaut total d'entretien des locaux par le locataire ;
- l'entretien courant est normalement considéré comme étant à la charge du locataire (d'après l'article 1754 du Code civil) ; mais les contours de l'entretien courant sont mal définis et l'obligation du preneur est à mettre en vis-à-vis de celle du bailleur de délivrer et de maintenir les lieux en bon état d'usage (article 1719 1° et 2° du Code civil) ;
- enfin, dans le doute et en cas de contentieux, le juge tranchera le plus souvent en faveur du locataire.

RÉSIDENCES DE TOURISME :

FORCE MAJEURE ET NON-PAIEMENT DES LOYERS, L'INSÉCURITÉ JURIDIQUE DES BAILLEURS DOIT CESSER !



© Maciej Czerniewski

Depuis la crise de la covid-19, de nombreux gestionnaires de résidences de tourisme invoquent la force majeure afin de se soustraire à leur obligation de payer les loyers. Analyse.

Livia BROCHE, juriste UNPI

Qu'est-ce que la force majeure ?

Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un « événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur »¹. Pour que la

1- Article 1218 du Code civil applicable aux baux entrés en vigueur au 1^{er} octobre 2016.

2- Selon la jurisprudence antérieure à la réforme en application de l'article 1148 anc. du Code civil.

3- Cass. Com., 16 septembre 2014, n°13-20.306.

4- Exemple : foudre qui détruit l'immeuble ou inondation dévastatrice d'un quartier, d'une ville.

5- Exemple : entrave à l'activité touristique.

force majeure soit caractérisée, l'évènement doit être extérieur au débiteur, imprévisible et irrésistible².

Selon la Cour de cassation, « 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 »³.

La crise de la Covid-19 constitue-t-elle un cas de force majeure exonératoire du paiement des loyers ?

Pour motiver le non-paiement des loyers, le gestionnaire peut être tenté d'invoquer la force majeure en application de l'article 1218 du Code civil ou de la jurisprudence (v. supra).

Il peut également solliciter la mise en œuvre d'une clause exonératoire si elle est prévue dans le bail.

En pratique, il existe 3 typologies de baux :

- Le bail qui contient une clause exonérant du paiement des loyers dès lors que l'immeuble est intrinsèquement frappé d'un évènement susceptible d'être considéré comme un cas de « force majeure » (force majeure relative à l'immeuble)⁴ ;
- Le bail qui contient une clause exonérant du paiement des loyers dès lors qu'un cas de force majeure affecte l'activité du preneur (force majeure relative à l'activité du preneur)⁵ ;
- Le bail qui ne contient pas de clause exonératoire liée à un cas de force majeure.

La force majeure a été soulevée par les gestionnaires, preneurs à bail, devant diverses juridictions ; ce qui a donné lieu à des décisions de justice divergentes⁶.

Par exemple :

- Concernant un bail contenant une clause exonératoire relative à un cas de force majeure liée à l'immeuble lui-même, le juge des référés de la Cour d'appel de Chambéry a condamné le gestionnaire à payer les loyers. Il a considéré que les dispositions réglementaires ou légales résultant de la Covid-19 n'ont pas suspendu expressément ou implicitement l'exigibilité des loyers commerciaux et que les locaux ne sont pas en cause⁷.

Le tribunal judiciaire de Paris a également condamné un gestionnaire, qui se prévalait d'une clause similaire dans le bail, à payer les loyers, moins une franchise de 56 jours correspondant à la période d'interdiction d'accueil du public dans les résidences de tourisme en 2020 (décret du 20.05.2020 et décret du 29.10.2020)⁸.

6- Cour d'appel de Dijon, 2^{ème} chambre civile,

2 septembre 2021, n° 21/00289.

7- Cour d'appel de Chambéry, 1^{ère} chambre, référé, 29 juin 2021, n° 20/01402.

8- Tribunal judiciaire de Paris, Ordonnance de référé du 09 septembre 2021, n°21/51845.

9- Tribunal Judiciaire de Paris, Ordonnance de référé du 28 septembre 2021 n° 21/51614.

10- Cour d'appel de Grenoble, chambre commerciale, référé, 1^{er} juillet 2021, n°20/03802.

11- <https://www.gobert-as-societes.fr/>

12- La Semaine Juridique Entreprise et Affaires n° 17, 23 Avril 2020, 1179.

13- Article du Cabinet Gobert & Associés sur Village de la justice : <https://www.village-justice.com/articles/residences-tourisme-analyse-decret-mai-2020-face-aux-loyers-impayes,35481.html>

14- Cour d'appel de Chambéry, 1^{ère} chambre, référé, 29 juin 2021, n° 20/01402.

A quelques jours d'intervalle, d'autres juges des référés du Tribunal judiciaire de Paris, dans le cas d'un bail analogue qui contenait une clause exonératoire relative à un cas de force majeure lié à l'immeuble, n'ont pas condamné le preneur au paiement des loyers au motif que cette clause devait faire l'objet d'une interprétation devant les juges du fond (contestation sérieuse)⁹.

- Concernant un bail contenant une clause exonératoire relative à un cas de force majeure liée à l'activité du preneur, le juge des référés de la Cour d'appel de Grenoble a condamné le gestionnaire à payer les loyers. Il a considéré que l'exploitant ne démontrait ni l'interruption totale de l'activité touristique, ni l'existence de difficultés de trésorerie (le bail prévoyait notamment que le preneur devait souscrire une assurance perte d'exploitation mais ce dernier n'en justifiait pas devant le juge)¹⁰.

Comment pallier l'insécurité juridique ?

Selon l'UNPI, les loyers sont dus par les gestionnaires compte tenu du caractère très temporaire des mesures prises dans le cadre de la crise sanitaire.

Sur le fondement du caractère exceptionnel de la crise sanitaire, de nombreux gestionnaires ont perçu des aides (gouvernementales/assurantielles) pour y faire face. Sur le fondement de la force majeure, ces gestionnaires souhaitent s'affranchir du paiement des loyers, ce qui ne nous semble pas acceptable.

Les bailleurs ne peuvent être la variable d'ajustement de cette crise et la force majeure ne peut pas constituer un effet d'aubaine à leur détriment. Davantage de transparence s'impose, notamment sur les aides perçues au même titre que l'obligation de transparence portant sur les comptes d'exploitation, conformément à l'esprit de la Loi Novelli.

Intervention du Cabinet Gobert & Associés¹¹

Le raisonnement des juges des référés du Tribunal judiciaire de Paris qui ont rendu la décision du 28.09.2021 semble être en contradiction avec une partie de la doctrine et de la jurisprudence :

- Selon la doctrine^{12 13} :

« (...) La solution n'est pas la même selon que c'est l'immeuble ou l'activité du preneur qui est affecté par cette interdiction. (...) Il faut donc déterminer si la décision de fermeture concerne l'immeuble lui-même (interdiction de recevoir du public) ou l'activité du preneur (interdiction d'exercice de son activité dès lors qu'elle implique la réception du public). Si elle concerne l'activité du preneur et non l'immeuble lui-même, le bailleur ne manque pas à son obligation de délivrance, de sorte que le preneur ne peut invoquer l'exception d'inexécution. »

- Selon la jurisprudence¹⁴ :

« Cette clause [exonératoire relative à l'immeuble] claire et précise ne nécessite aucune interprétation en ce qu'elle vise soit des manquements personnels du bailleur, soit des circonstances affectant le bien.

Force est de constater que les mesures d'interdiction d'exploitation prises par l'État ne sont ni du fait ou de la faute du bailleur, ni ne constituent une circonstance affectant le bien, c'est-à-dire une circonstance intrinsèque au bien lui-même. (...) »

PUNAISES DE LIT

LE GRAND RETOUR

Elles avaient quasiment disparu. Mais, depuis quelques années, elles reviennent s'installer dans nos meubles et dans nos matelas. Ces petites bestioles deviennent un véritable fléau. Propriétaires et locataires, attention ! Ça peut piquer et faire mal au porte-monnaie !

Marc Pouiol, journaliste

Elle mesure entre 4 et 7 millimètres de long, elle est de couleur rouille et adore sucer le sang des humains la nuit. « Cimex lectularius », appelée plus couramment punaise de lit, se cache dans les recoins, armoires, plinthes, tapis, papiers peints, lits et matelas. Les femelles peuvent pondre entre 200 et 500 œufs au cours de leur vie, ces insectes sans ailes sont capables de rester 12 à 15 mois sans se nourrir. Parfois difficiles à détecter, leurs piqûres étant souvent assimilées à celles des moustiques, ces petites bestioles peuvent infester votre maison progressivement. Et vous gâcher sérieusement la vie.

Etat d'urgence

Pas facile en effet de se débarrasser des punaises de lit qui avaient quasiment disparu et font un retour en force depuis une quinzaine d'années sur tout l'hexagone, notamment en



raison de l'expansion du tourisme international. Un véritable fléau qui peut toucher tout le monde et dont les conséquences sont souvent dramatiques, tant pour les locataires que les propriétaires, les structures accueillant du public, les entreprises ou les commerces.

Les dégâts causés par Cimex lectularius inquiètent les pouvoirs publics qui ont lancé une campagne d'information, un site internet dédié en 2019 et engagé une convention avec le CS3D, la chambre syndicale de référence qui regroupe 80 % des 1 200 entreprises du secteur dératation, désinfection, désinsectisation.

« Il y a urgence, affirme Stéphane Bras, porte-parole du CS3D. La prolifération des punaises de lit,

comme d'ailleurs des nuisibles en général, est spectaculaire, tous les secteurs d'activité sont concernés. En 2020, le nombre d'interventions des professionnels a augmenté de 76 % pour les punaises de lit et de 75 % pour les rongeurs, par rapport à 2019.

Les réglementations interdisant les produits chimiques réduisent la palette des solutions disponibles et nous prenons part à cette évolution. Mais seul un plan d'ensemble impliquant l'Etat et les collectivités permettra de faire face au fléau. La Convention passée avec le ministère du Logement va permettre de bâtir un protocole de lutte plus adapté, de former et de labelliser des prestataires référencés sur une plate-forme. Et ainsi lutter contre le charlatanisme. »

La loi protège bailleur et locataire

Les arnaques pratiquées par de pseudos professionnels sont en effet encore très nombreuses, d'autant que les résidents sont souvent en situation de stress ou de panique. Et les coûts de traitements peuvent monter très haut. Cela génère bien sûr problèmes et conflits de responsabilités entre propriétaires et locataires.

La loi ELAN du 23 novembre 2018, venue compléter celle du 6 juillet 1989, stipule que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

« La loi stipule aussi que le propriétaire ne peut être tenu pour responsable si l'infestation survient à cause du locataire, précise Hélène Bouvignies, juriste à la Chambre Grand Paris de l'UNPI. Une loi qui protège à la fois le locataire et le bailleur. Mais il n'est pas toujours simple de déterminer qui doit payer le traitement et dans quelle proportion. Si le bailleur peut prouver que l'infestation est due au comportement du locataire, ce dernier devra prendre en charge la totalité de la désinsectisation (intervention et coûts des produits).

Autre donnée importante, en cas de présence de punaises dans les parties communes, la responsabilité du syndicat des copropriétaires représenté par son syndic peut entrer en compte dans cette équation complexe qui peut se résoudre devant le tribunal judiciaire. »



1- www.cs3d.fr

Où sont-elles ?

L'important, pour le locataire comme pour le propriétaire, est de procéder à une vérification attentive afin de déceler la présence ou non de punaises de lit. Un diagnostic réalisé par un professionnel peut vous éviter bien des ennuis.

Au moment de rénover un studio qu'il venait d'acquérir à Toulouse, Mathieu Darmancier repère des insectes qu'il n'avait jamais vus. Des punaises de lit bien sûr. Que faire ? Comment traiter ? « J'ai trouvé une société sur internet qui est venue 3 fois asperger tout l'appartement avec je ne sais quel produit chimique en nous disant : ce n'est pas sûr que ça marche. Cela m'a coûté 500 euros et les punaises ne semblaient pas parties. J'ai alors sollicité une autre société qui travaille avec des chiens pour détecter les insectes, qui m'a confirmé, pour 180 €, que les punaises étaient bien là.

Avec ma compagne, on était paniqués, on ne pouvait plus rénover ni louer. Finalement, on a contacté grâce à un ami, une société spécialisée, sérieuse qui est venue faire un vrai diagnostic avec des chiens, a traité les parties ciblées en utilisant de la vapeur sèche. Les punaises ont pu être éliminées. Il a fallu jeter un canapé infesté, les textiles, tapis, rideaux... Et le remeubler pour le louer. On a dépensé près de 2 500 € et perdu 3 mois de loyer mais on ne se voyait pas mentir à un locataire. On a reloué à une étudiante qui nous a remerciés de lui avoir expliqué tout cela. Nous restons attentifs et elle aussi, il faut intervenir aux premiers signes du fléau. »

Le secret de la réussite ? Réagir vite et repérer ces ennemies de l'ombre. Surtout, ne pas jouer à l'apprenti sorcier en se précipitant acheter n'importe quel produit insecticide et arroser des pièces entières. Vous détruiriez certains

insectes vivants mais pas les œufs. Et c'est très dangereux.

Chaud et froid

D'abord, faites-vous conseiller et trouvez le bon professionnel, notamment en consultant les sociétés référencées sur le site CS3D¹. Une intervention de qualité devrait être facturée entre 500 et 700 €, au-delà méfiance. Le bon professionnel saura vous expliquer, vous conseiller et faire un suivi dans le temps pour éliminer définitivement les intruses.

Vivre avec des punaises de lit c'est très difficile et traumatisant, même si elles ne transmettent pas de maladies à l'homme. Pour une activité commerciale, cela peut évidemment devenir dramatique.

« Au premier doute, il faut agir, assure François Godet, de la société spécialisée Cimex. C'est la clé de la réussite. Beaucoup de personnes ont encore du mal à en parler, parfois elles ont un peu honte. La punaise de lit est rarement présente en raison d'un problème d'hygiène ou d'un environnement dégradé, on peut en trouver même dans des palaces ».

Des armes chimiques existent encore mais sont de moins en moins utilisées, en raison des réglementations mais aussi parce que les insectes se sont adaptés. Il n'y a pas de solutions globales ou miraculeuses.

« L'important est de réaliser d'abord le bon diagnostic pour traiter uniquement là où c'est nécessaire. Pour cela nous travaillons avec des chiens spécialement entraînés, ce sont nos meilleurs détecteurs. Ensuite, nous utilisons de la vapeur sèche à 180° pour détruire les œufs. Et selon le degré d'infestation, nous emmenons linge, textile ou objets pour les placer dans des congélateurs à moins 25°. Sans chimie, nous obtenons un taux très élevé de réussite. »

MODE D'EMPLOI

DES EMPRUNTS COLLECTIFS EN COPROPRIÉTÉ



© Catherine CLAVERY

Réaliser des travaux comme un ravalement, la réfection des parties communes ou encore une rénovation énergétique ambitieuse implique d'investir des sommes importantes. Lorsqu'un ou plusieurs copropriétaires n'ont pas les moyens de financer leur quote-part avec leurs seules économies ou ne le souhaitent pas, la copropriété peut souscrire un crédit pour le compte des copropriétaires. Mais comment cela fonctionne-t-il ?

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

La loi du 10 juillet 1965 (article 26-4) qui régit les immeubles en copropriété fixe le nombre de raisons qui autorisent un immeuble à souscrire un emprunt. Ce dernier est possible dans le cas de travaux votés sur des parties communes comme les couloirs, les halls, les escaliers ou encore les toitures. Il peut également s'agir de travaux sur les parties privatives notamment la mise en place de compteurs individuels qui permettent d'apprécier la quantité de chaleur produite dans chaque appartement. L'acquisition de biens immobiliers pour le compte de la copropriété peut être financée par l'emprunt. L'achat d'un terrain contigu qui permet de créer un parc de stationnement ou d'éviter une construction peut en faire partie.

L'emprunt peut également couvrir le coût des travaux en attendant le préfinancement des subventions publiques dans le cas d'une rénovation énergétique ou des travaux permettant que l'immeuble sorte d'une situation d'insalubrité. Dans ce cas, il s'agit de subventions de l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Un emprunt collectif en copropriété présente des particularités par rapport à un emprunt classique. Ainsi, les copropriétaires ne sont pas tous obligés d'y souscrire et il est réalisé au nom du syndicat des copropriétaires (c'est-à-dire l'ensemble des copropriétaires). Attention cependant, les banques qui prêtent de l'argent aux copropriétés demandent que la somme à emprunter atteigne un

niveau minimum qui se monte généralement à 15 000 euros mais cela peut être plus élevé (sinon elles refusent le crédit). Il est donc nécessaire que suffisamment de copropriétaires soient intéressés.

Autre particularité : comme il s'agit d'un emprunt collectif accordé au syndicat des copropriétaires, les situations individuelles sont examinées moins en détail que lorsque l'emprunt est souscrit individuellement. Les garanties habituellement demandées, notamment l'assurance emprunteur qui garantit la banque en cas de décès ou d'invalidité, n'ont pas cours ce qui permet une grande souplesse. Seule contrainte : les copropriétaires doivent être à jour de leurs charges. Les différents copropriétaires emprunteurs et le reste de la copropriété ne sont pas solidaires entre eux. « *Les copropriétaires craignaient de devoir payer si un des copropriétaires ne remboursait pas sa quote-part de crédit, ce qui bloquait la souscription des emprunts en copropriété. Mais le législateur a réglé la situation* », rappelle Danielle Dubrac, présidente de l'Unis. Une réforme intervenue en 2012 et reprise dans l'article 26-8 de la loi du 10 juillet 1965 évite ce type de situation : le prêt doit bénéficier d'une caution qui se substitue aux mauvais payeurs en cas d'incident. La condition fixée par la loi de 1965 est que le syndicat des copropriétaires doit être garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement « solidaire », c'est-à-dire qui intervient immédiatement après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt.

L'établissement bancaire qui accorde le crédit à la copropriété s'occupe de fournir l'organisme de cautionnement, le plus souvent la Compagnie européenne de garantie et de caution (Cegc). Le cautionnement solidaire est facultatif lorsque le prêt souscrit par le syndicat a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés. En effet, dans ce cas, le risque est limité.

La question doit être posée en assemblée générale

Pour mettre en œuvre cet emprunt, il est nécessaire d'obtenir auparavant un vote des copropriétaires en assemblée générale. La souscription d'un emprunt collectif doit ainsi être inscrite à l'ordre du jour de la même assemblée générale que celle du vote des travaux. Il n'est donc pas nécessaire de voter les travaux puis de refaire une assemblée pour aborder la question de l'emprunt. Ce dernier est voté à la même majorité que celle nécessaire aux travaux concernés. La plupart des travaux d'entretien sont adoptés à la majorité de l'article 24, c'est-

à-dire celle des copropriétaires présents et représentés. L'emprunt sera donc le plus souvent choisi à cette majorité. Mais certains travaux d'économie d'énergie ou encore l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques sont votés à une majorité plus élevée essentiellement celle de l'article 25, c'est-à-dire la majorité des voix de tous les copropriétaires et pas seulement celle des présents et représentés. S'il s'agit d'une acquisition immobilière, la décision d'acheter et l'emprunt qui est lié à celle-ci est votée à l'article 26, c'est-à-dire la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix.

Une fois l'emprunt accepté, les copropriétaires qui souhaitent y participer doivent le notifier au syndic de l'immeuble, c'est-à-dire envoyer en courrier recommandé leur décision en précisant le montant qu'ils souhaitent demander dans la limite de leur quote-part des dépenses. Cette notification doit être faite dans un délai de deux mois à partir de la réception du procès-verbal d'assemblée générale. La souscription doit être conforme aux conditions générales et particulières qui ont été jointes

“ L'établissement bancaire qui accorde le crédit à la copropriété s'occupe de fournir l'organisme de cautionnement ”

à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernant le recours à l'emprunt collectif. La loi du 10 juillet 1965 prévoit également que le montant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4 ne peut excéder le montant total des quotes-parts de dépenses des copropriétaires décidant d'y participer. La somme est ensuite versée par l'établissement bancaire au syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic. Ensuite, seuls les copropriétaires bénéficiant du prêt sont tenus de rembourser son montant, ses intérêts et les honoraires payés au syndic pour l'emprunt dans la limite de leur quote-part des dépenses.

En même temps que la souscription du crédit, l'assemblée générale autorise le syndic à déléguer à l'établissement prêteur la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à la mise en œuvre des voies de recouvrement en cas d'impayé du remboursement du prêt. Dans ce cas, le syndic doit adresser une mise en demeure au copropriétaire défaillant et, en cas d'échec de cette mise en demeure, le syndic peut appeler la caution à rembourser les impayés du copropriétaire.

Dans le cas de la vente du logement en copropriété, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles. Toutefois, en cas d'accord du prêteur et de la caution, l'obli-

gation de payer ces sommes peut être transmise au nouveau copropriétaire avec son accord. Le notaire informe le syndic de ces accords.

Les freins à l'emprunt en copropriété

Le plus difficile lorsque la copropriété souhaite emprunter sera finalement de trouver un établissement prêteur. En effet, les banques sont souvent découragées par un montage de dossier plus complexe que pour un particulier et sont également freinées par leur manque de connaissance du fonctionnement des copropriétés. L'établissement le plus connu pour les emprunts est la Caisse d'épargne d'Île-de-France qui propose un crédit baptisé Copro 100. Cet établissement a repris les activités du Crédit Foncier après l'absorption de ce dernier par le groupe Banque populaire Caisse d'épargne (BPCE). Tout le territoire national peut

prétendre à ce crédit même si la Caisse d'épargne d'Île-de-France en assure la gestion. Les taux proposés se situent entre 1 % et 2 % du crédit et il faut rajouter entre 2 % et 3,5% du montant de l'emprunt pour la caution. En revanche l'établissement impose que le crédit atteigne 30 000 euros pour que la Caisse d'épargne puisse financer le crédit. Chaque copropriétaire est prélevé sur son compte individuel et peut choisir la durée de son crédit, entre trois et vingt ans. Autre possibilité pour les copropriétés qui ne souhaitent pas passer par BPCE, le courtier API Financement filiale du groupe Arche (Citya Immobilier, Guy Hoquet, Laforêt) peut également proposer un emprunt collectif. Mais il peut également être intéressant de poser la question à la banque auprès de laquelle la copropriété a placé ses fonds, elle pourra peut-être proposer un crédit.

L'éco-prêt à taux zéro : une solution pour les travaux d'économie d'énergie

Pour des travaux d'économie d'énergie ou la réfection d'un assainissement non collectif, la copropriété peut bénéficier d'un éco-prêt à taux zéro collectif, c'est-à-dire que les intérêts d'emprunt dus à la banque sont assumés par l'Etat. Comme pour tout emprunt en copropriété, seuls les copropriétaires intéressés peuvent participer à l'opération. En fonction de l'opération réalisée, le montant du crédit peut varier de façon importante et aller de 7 000 euros pour une action d'isolation sur les parois vitrées à 30 000 euros par logement pour une rénovation thermique globale ou un bouquet de trois travaux et plus. Le principal organisme prêteur pour l'éco-prêt à taux zéro collectif est Domofinance qui se spécialise dans ce domaine. La durée maximale pour rembourser le crédit est de 15 ans. L'organisme indique que pour 5 copropriétaires qui participent à un prêt collectif de 100 000 euros accordé au syndicat de copropriétaires pour une durée de 10 ans soit 40 trimestres, la trimestrialité est de 2587,50 euros (le Taux Annuel Effectif Global est de 0,71 %). Le montant total du crédit dû par la copropriété sera de 103 500 euros (2587,5 euros X 40), auquel il faut ajouter 3 500 euros pour la caution. Rappelons que l'éco prêt à taux zéro est cumulable avec d'autres emprunts et d'autres aides notamment MaPrimeRénov', la principale aide gouvernementale pour tous les travaux de rénovation énergétique.

LA FORÊT, UN INVESTISSEMENT ATYPIQUE À CONSIDÉRER

Longtemps restée sous le radar des investisseurs, la forêt connaît aujourd'hui un regain d'intérêt pour des raisons diverses, mais au sein desquelles l'écologie occupe vraisemblablement une bonne place. La forêt est en effet considérée comme un investissement responsable au sens où sa présence contribue à la fois au maintien de la biodiversité et à la captation de CO₂ présent dans l'atmosphère. Les forêts sont également un maillon essentiel à la régulation du cycle hydrique (filtration / évaporation...). Cet article vise à donner quelques points de repère à ceux qui seraient tentés par ce type d'investissement autour de trois questions : comment peut-on investir dans la forêt, quel est le régime fiscal de cet investissement et enfin quel peut être son rendement ?



La forêt couvre près du tiers de la surface du globe et la France ne fait pas exception avec environ 170 000 km² pour une surface globale du pays de 550 000 km². Outre ce chiffre statique, ce qui est plus surprenant au regard des idées reçues, c'est que la surface couverte de forêts augmente en France de près de 0,8% chaque année au point que les dernières études démontrent que cette surface équivaut à celle du Moyen-Âge ; si la déforestation est un phénomène réel à l'échelle du globe, il touche essentiellement les forêts primaires d'Amérique du Sud

(Amazonie) et d'Afrique sub-saharienne.

Historiquement, la forêt a représenté en France un enjeu économique et stratégique majeur pendant des siècles et spécialement à l'âge d'or de la Marine aux 16^{ème} et 17^{ème} siècles. L'exploitation était intensive à cette époque et la surface boisée bien moins importante qu'aujourd'hui.

Mais la France ne dispose pas d'un massif forestier homogène, loin s'en faut. Les régions les plus boisées sont l'Est, le Sud-Est (avec un maximum en Corse), le Massif-Central et les Landes. Du point de vue des

essences, la forêt française est répartie comme suit : près de 140 essences différentes dont un tiers de résineux (pin maritime, pin sylvestre, épicéa, sapin, douglas) et deux tiers de feuillus (chêne en très grande majorité). Estimé récemment, le volume de bois sur pied est de l'ordre de 2,6 à 2,8 milliards de m³ en France.

Autre caractéristique étonnante, le massif forestier français appartient pour 75 % à des propriétaires privés et non, comme on pourrait le penser, à l'État ou à des collectivités publiques.

Comment investir ?

Investir en direct

Probablement plus que pour un autre type d'investissement, la question du montant investi est ici fondamentale. En effet, la forêt demande un entretien important et imposé par la loi, lequel ne peut être rentabilisé qu'à partir d'une certaine surface possédée. Pour de petites surfaces et hors investissement d'agrément, l'investissement en direct et seul dans la forêt, quel que soit le peuplement de celle-ci, n'est guère conseillé faute de rentabilité et compte tenu des coûts fixes. Ce seuil n'est pas gravé dans le marbre mais on avance généralement entre 30 et 50 ha suivant la région et les essences plantées.

En outre, au-delà de 25 ha possédés par un particulier dans une même zone géographique, le Code forestier rend obligatoire la mise en place d'un Plan Simple de Gestion établi par le propriétaire ou son mandataire et soumis à agrément. Ce Plan Simple de Gestion régit notamment les coupes qui seront effectuées sur les parcelles, ainsi que certains aspects liés aux droits de chasse. Pour plus

de précisions sur le contenu et le formalisme du plan de gestion, on se reportera aux articles L.312-1 et suivants du Code forestier.

“ le massif forestier français appartient pour 75 % à des propriétaires privés ”

En outre acheter des forêts en direct est difficile car le marché est assez confidentiel et peu liquide ; il faut comprendre que seulement 1% des forêts privées est vendu chaque année (environ 120 000 ha), ce qui est un niveau très bas de transaction. Peu de publicité est faite autour des mutations qui se font souvent entre initiés. La plupart des massifs forestiers sont simplement transmis au sein du noyau familial.

Investir par le biais d'un groupement

Le moyen le plus souple pour un premier investissement dans la forêt est d'investir par le biais d'un groupement. Le système est simple : au lieu d'acheter des parcelles de forêt, l'investisseur achète des parts d'une personne morale qui est, elle, propriétaire des forêts et les gère pour le compte de ses membres. Ce type d'investissement « indirect », comparable aux organismes de placement collectif pour les valeurs mobilières ou les immeubles, permet d'avoir une taille critique, de réduire le ticket d'entrée des investisseurs, de lisser les frais de gestion du massif et surtout de diversifier les risques en investissant dans des massifs géographiquement distincts (ce qui permet notamment de réduire l'aléa lié aux risques naturels tels que l'incendie).

Plusieurs formules sont offertes :

- l'achat de parts de Groupement Foncier Forestier (GFF) repose sur un mécanisme d'achat de parts (ticket d'entrée élevé en général) par l'investisseur et de gestion du massif par le GFF ; les excédents financiers du GFF sont redistribués à ses membres avec un régime fiscal de faveur décrit ci-après. Le GFF fonctionne à peu près comme une société civile ce qui implique une responsabilité personnelle de ses membres.
- l'achat de parts de Groupement Foncier d'Investissement (GFI) est une technique d'investissement proche de la précédente avec deux différences pratiques importantes : un ticket d'entrée souvent plus bas (en général 5 000 €) et surtout une responsabilité limitée des membres du GFI. Un régime fiscal de faveur est mis en place pour la détention de parts de GFI (v. infra).
- enfin l'achat de parts de société d'épargne forestière (SEF) est une technique qui mixe investissement dans la forêt (minimum 60 %) et dans des produits financiers de type obligations (40 %) ; on s'éloigne de l'investissement sylvicole pur, mais la diversification en valeurs mobilières va permettre des rendements parfois meilleurs et surtout d'amortir une éventuelle crise du prix du bois. Un régime fiscal spécifique est également attaché à la détention de parts de SEF (v. infra).

Régime fiscal et contraintes juridiques de l'investissement

L'acquisition et la détention de forêts en direct fait peser sur le propriétaire des sujétions importantes. On a cité plus haut le Plan Simple de Gestion, mais d'autres contraintes sont liées

1- Société d'aménagement foncier et d'établissement rural

notamment au droit de préemption dont peuvent bénéficier certains organismes au moment de la cession (SAFER¹ notamment) ou encore à la protection environnementale de certains massifs (parcs) ; enfin les droits de chasse qui peuvent à la fois constituer un frein à l'exploitation du massif ou au contraire une opportunité de rendement (location des droits de chasse). Encore une fois il n'entre pas dans notre propos de lister toutes les contraintes juridiques pouvant peser sur la détention d'un massif forestier mais d'insister sur leur diversité ! Si une acquisition en direct est envisagée, il est donc impératif de se plonger dans le Code Forestier et de prendre conseil auprès de syndicats spécialisés (Fransylva par exemple).

Dans le cas d'une détention par le biais d'un groupement, ces contraintes demeurent évidemment, mais sont reportées sur le gestionnaire du groupement.

Au plan fiscal, la détention de forêts est avantageuse, ce qui vient contrebalancer un rendement relativement faible ; on notera :

- une réduction d'impôt sur le revenu (CGI art. 199 decies H)
 - cette réduction s'applique aux achats en direct comme aux acquisitions de parts de groupements ; elle est de 18 % du prix d'acquisition plafonné à 5700€ pour un célibataire et 11400€ pour un couple. Un couple investissant 100 000€ dans de la forêt aura donc droit à une réduction d'IR maximale de 2052€ ;
- une réduction d'impôt sur la fortune immobilière (IFI) : les parts de groupement comme les forêts détenues en direct sont exonérés d'IFI pour 75 % de leur valeur (art. 976 I et II du CGI) ;

2- Il s'agit de l'élimination d'un certain nombre d'arbres d'une parcelle afin de permettre le bon développement des meilleurs.

- des droits de succession et de donation réduits : les parts de groupement comme les forêts détenues en direct sont exonérées pour 75 % de leur valeur (art. 793 du CGI) ;
- un impôt foncier réduit : il est très faible sur les parcelles boisées en raison d'une exonération permanente de la part régionale et départementale. La part communale sera parfois exonérée en fonction des essences plantées ;
- les revenus des coupes quant à eux sont soumis au régime particulier du forfait forestier (CGI art. 76), ce qui schématiquement signifie qu'une coupe de bois est imposée non pas pour son prix réel mais pour une valeur dite cadastrale, forfaitaire et généralement avantageuse.

Rendement de la forêt

Le rendement dépend de deux éléments : le montant investi et le revenu procuré par l'investissement.

Le prix d'achat est extrêmement variable ; il est fonction de nombreux paramètres tels que :

- la localisation des parcelles,
- la proximité des industries de transformation du bois (papeterie),
- la surface acquise,
- la nature des sols,
- l'entretien réalisé,
- le peuplement (essences, âge, cubage sur pied, coupes réalisées...),
- l'exposition du massif à une maladie ou à un risque naturel,
- et bien entendu l'état du marché.

Les prix moyens oscillent entre 4 000 € et 5 000 € par hectare mais peuvent atteindre jusqu'à 12 000 € par hectare dans certaines configurations.

Le revenu lié à la vente de bois est lui très irrégulier puisque par définition les coupes importantes n'interviennent qu'à intervalles longs (35 à 40 ans pour des pins des Landes par exemple) ; mais des revenus peuvent être tirés de manière intermédiaire des bois d'éclaircie². Bien évidemment le revenu dépend également du marché du bois lequel peut subir des fluctuations importantes. Ainsi, à l'automne 2021, le marché du bois est orienté à la hausse en raison des dérèglements logistiques liés à la reprise post-COVID ; la demande est particulièrement forte dans le bâtiment aux États-Unis, obligeant à des importations depuis l'Europe, ce qui crée une demande appuyée et par conséquent une hausse des prix. Mais toutes les essences ne sont pas concernées et cette hausse est conjoncturelle.

Le rendement dépend donc des facteurs décrits ci-dessus mais reste relativement bas par rapport à d'autres types de placements. Il est estimé entre 2 et 3 % maximum par an mais il faut également considérer qu'il s'agit là d'un rendement quasiment net d'impôt vu la fiscalité avantageuse de la forêt.

En conclusion, l'investissement forestier allie un rendement correct en période de faible inflation avec, et c'est un point important, une contribution à la lutte contre le changement climatique.

COPROPRIÉTÉ

Dépenses afférentes à une canalisation

Une fuite d'eau s'est produite au niveau d'une canalisation qui traverse mon appartement. Qui doit prendre en charge les dépenses y afférentes ?

- Il faut tout d'abord vérifier dans le règlement de copropriété si la canalisation en question est une partie privative ou une partie commune.

S'il s'agit d'une canalisation partie commune, les frais y afférents doivent être pris en charge par la copropriété ; a contrario, s'il s'agit d'une partie privative, ils doivent être supportés par le seul copropriétaire concerné (en l'occurrence vous).

A noter : même si la qualification retenue dans le règlement de copropriété paraît surprenante (par exemple, des canalisations intégrées dans le sol sont qualifiées de parties privatives), il convient de la respecter.

- A défaut de précision dans le règlement de copropriété, l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes (...) le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun¹, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ».

Il ressort de cet article qu'une



© anatolily_gleb

canalisation (conduite d'eau, de gaz, d'électricité, de tout-à-l'égout, canalisation de chauffage central, de climatisation...) est présumée partie commune, y compris celle qui traverse des locaux privatifs pour desservir d'autres lots, si elle est afférente à un élément d'équipement commun.

La jurisprudence permet également d'appréhender cette notion :

- la canalisation aménagée dans l'intérêt exclusif du local privatif qu'elle dessert constitue une partie privative (CA Versailles, 20 mars 1985) ;
- la canalisation se trouvant dans des locaux privatifs et qui n'est utilisée que par les occupants desdits locaux est privative (CA Paris, 12 septembre 2002 et CA Paris, 4 novembre 2004) ;
- la canalisation située sous une dalle de plancher qui ne dessert que les appareils ménagers du copropriétaire et qui est située entre l'évier et la machine à laver est, de par son mode d'utilisa-

tion, une partie privative (CA Paris, 24 mars 2005) ; il en est de même pour une canalisation d'eau située au-delà du robinet de coupure de l'appartement et encastrée dans la dalle du couloir commun, car elle est exclusivement affectée à la desserte du lot (CA Caen, 14 novembre 2013).

En résumé, au regard de l'article 3 de la loi de 1965 et de la jurisprudence (auxquels il faut se référer en l'absence d'indication dans le règlement de copropriété), on peut retenir qu'une canalisation est commune si elle est afférente à un élément d'équipement commun ou si elle dessert plusieurs lots. A défaut, il s'agit, sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux, d'une partie privative (c'est le cas par exemple d'une canalisation qui ne dessert qu'un seul lot, qui n'existe que dans l'intérêt exclusif des occupants du local concerné ou qui n'est utilisée que par ces derniers).

1- Constituent des éléments d'équipement commun : les installations de chauffage central, de distribution d'eau, la VMC (ventilation mécanique contrôlée), les systèmes d'air conditionné, etc.

BAIL D'HABITATION

Fin d'une mission d'intérim et préavis réduit

Mon locataire m'a adressé son congé et il entend bénéficier du délai de préavis réduit à un mois car sa mission d'intérim a pris fin. Le peut-il ?

Selon l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 :

"Lorsqu'il émane du locataire, le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.

Le délai de préavis est toutefois d'un mois :

(...) 2° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi (...)".

Le locataire peut donc donner congé à son propriétaire avec un délai de préavis d'un mois, notamment en cas de perte d'emploi. La fin d'une mission d'intérim constitue aux yeux des tribunaux une perte d'emploi justifiant la réduction du préavis à un mois (Cass., 3^{ème} civ., 28 novembre 2019, n° 18-16352). Il en est de même pour la fin d'un contrat à durée déterminée (Civ. 3^{ème}, n° 08-14903, 8 juillet 2009).

Plusieurs conditions doivent toutefois être remplies :

- tout d'abord, le congé doit être donné à une date suffisamment proche de l'événement justifiant le préavis réduit. La jurisprudence énonce ainsi que *« pour que subsiste un lien de causalité entre la perte de l'emploi et le congé de nature à justifier un délai de préavis réduit à un mois, celui-ci doit être délivré à une date suffisamment proche »* (CA Paris, 6^{ème} ch. C, 2 octobre 1995, « Bernard c/ Delagrave »). Le congé doit donc être donné dans les semaines qui suivent la perte de l'emploi (et non pas un an après par exemple).
- depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, le locataire qui souhaite bénéficier du délai réduit de préavis doit préciser *« le motif invoqué et le justifier au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois »* (article 15 de la loi de 1989).

Un locataire qui n'adresse pas de justificatif au bailleur au moment de l'envoi de la lettre de congé est donc tenu de payer les trois mois de préavis (sauf si, les clefs ayant été remises, le propriétaire parvient à louer le logement plus tôt), cette justification ne pouvant intervenir après l'envoi du congé.

Votre locataire en fin de mission d'intérim peut donc délivrer congé avec un préavis réduit à un mois, si les conditions visées ci-dessus sont satisfaites. A contrario, si votre locataire n'a pas joint de justificatif à son congé (par exemple une attestation de son employeur précisant qu'il a terminé sa mission) ou s'il a délivré un congé trop tardivement par rapport à la date de fin de sa mission d'intérim, le préavis réduit s'avère alors injustifié et vous êtes en droit de lui réclamer le paiement de trois mois de préavis.

L'UNPI & vous

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

L'UNPI ET LES RÉSEAUX SOCIAUX

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



@unpinationale

04.10.2021 - COMMUNIQUÉ DE PRESSE • Nouveau #DPE : Constat d'un accident industriel.

« La confiance est rompue pour les #propriétaires : pour les transactions comme pour les locations. Cette insécurité n'est pas acceptable. »

📄 Lire le communiqué de presse sur notre site www.unpi.org



24.09.2021 - 📄 Suspension du nouveau #DPE : les #propriétaires toujours mobilisés !

Grâce aux nombreuses remontées des #propriétaires privés, le gouvernement « recommande » aux diagnostiqueurs de ne plus éditer de #DPE pour les logements avant 1975. L'UNPI avait immédiatement alerté, depuis des mois, sur cette insécurité technique et ses conséquences juridiques.



@DemersonUNPI - 04.10.2021

📍 @UNPI_FR a mis en garde dès le départ sur la précipitation à lancer le nouveau #DPE dans l'urgence alors que l'outil n'est pas prêt. Le 16 février @barbarapompili nous a vendu un outil « rénové, fiable, lisible, plus transparent(...) » 📍 On nous aurait menti?



@PierreHautus - 11.10.2021

Courageux est ce député @RomainGrau qui s'attache à ce sujet essentiel qui pénalise lourdement les #propriétaires depuis les années 2010. Il y a matière à travailler!

Et si vos plus-values immobilières étaient toutes exonérées d'impôt?



@DemersonUNPI - 09.10.2021

AG #Mulhouse

- 📍 Loi Climat et Résilience
- 👉 Le grand bazar du nouveau #DPE.
- 📍 Entre résignation et colère.
- 📍 Le calendrier proposé est intenable et inflationniste.



@PierreHautus - 30.09.2021

Merci pour votre écoute !

Les #proprietairesengagés sont dans l'attente de mesures incitatives fortes :

- 📍 #conventionnement @ANAH_Officiel
- 📍 et défiscalisation des aides en autre
- 👉 @EmmWargon @BrunoLeMaire @JeanCASTEX



@UNPI_FR



Chaîne Youtube : @UNPI



« Nouveau DPE : quelle issue pour l'imbroglie ? »
(Smart Patrimoine sur B Smart - 5 octobre 2021)

« L'objectif est bon, l'idée est bonne. Le problème est que tous les acteurs, lors de la réunion avec la ministre Emmanuelle Wargon, étaient d'accord, tout le monde a alerté. Nous avons vu que les indicateurs étaient pas bons. Maintenant, nous nous retrouvons au mois d'octobre. C'est une catastrophe industrielle, nous parlons d'un million de logements fermés. Comment voulez-vous que l'on mobilise sur un tel nombre de logements ? C'est impossible ! »

Christophe Demerson, Président de l'UNPI



L'UNPI ET LES RÉSEAUX SOCIAUX

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



@unpinationale

08.10.2021 - L'UNPI 72 a participé à la 19ème édition du salon de l'habitat d'Alençon (Orne) du 08/10/2021 au 10/10/2021 à la salle Anova !

La Chambre des propriétaires du Mans et Action Logement a pu échanger avec de nombreux #propriétaires.



05.09.2021 - Le 4 octobre dans le journal national 19/20 de France 3

#ChristopheDemerson au sujet du #DPE : « Ce ne seront pas 600 000 ou 800 000 logements qui sortiront de la location. Cela concernera 1 million de logements. »



@DemersonUNPI - 01.10.2021

Les conséquences de la loi climat au cœur de tous les débats de l'AG des Propriétaires de #SaintEtienne. Entre colère et découragement alors qu'il y a tellement à faire.

Le temps nous est compté.



@UNPI_FR - 30.09.2021

@DemersonUNPI : « Sans changement à très court terme, 1 ménage sur 4 verra son logement frappé d'une interdiction de #location d'ici 2034 » concernant le nouveau #DPE.

Suspendu par le gouv., les #proprios sont plus que jamais mobilisés !



@UNPI_FR - 06.10.2021

@DemersonUNPI : « Le découragement, voire l'exaspération des #propriétaires individuels et des #bailleurs privés se fait déjà logiquement sentir. J'appelle le Gouvernement et le Président de la République à agir très rapidement. » #DPE

Lire l'édito du Président sur le site www.unpi.org



@PierreHautus - 04.10.2021

Pour éviter l'accident industriel

- Révision du calendrier
- Suspension de l'opposabilité du #DPE
- Mise en place d'un plan décennale d'aides à la rénovation incluant des signaux forts
- Introduction du congé pour rénovation énergétique

Chaîne Youtube : @UNPI



« Les expulsions locatives en période de crise sanitaire »
(14 septembre 2021)

Découvrez tous les conseils de Me Romain ROSSI-LANDI, Avocat à la Cour et de Christophe Demerson, Président de l'UNPI lors d'un atelier-conférence sur le thème des expulsions locatives.

Ils répondent également aux questions posées par les internautes et font part des témoignages reçus lors d'une étude réalisée par l'UNPI en septembre.



L'état de l'installation intérieure de gaz

Immeubles	Tous les locaux d'habitation dont l'installation électrique a plus de 15 ans
Durée de validité	Vente : 3 ans - article R271-5 du Code de la construction et de l'habitation Location : 6 ans - décret n°2016-1104 du 11/08/2016 (art.3)
Qui l'établit ?	Un diagnostiqueur certifié (n° et organisme de certification précisé sur le diagnostic)
Sanctions	Responsabilité du vendeur ou du bailleur, du diagnostiqueur, du notaire
Textes de référence	Vente : article L134-9, 1° du CCH Location : article L134-9, 2° du CCH, décret n°2016-1104 du 11/08/2016

DIAGNOSTIC À FOURNIR POUR UNE VENTE

Le diagnostic est obligatoire pour une installation de gaz naturel datant de plus de 15 ans depuis le 1er novembre 2007 pour la vente d'un appartement ou d'une maison (décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique et à l'état de l'installation intérieure de gaz dans certains bâtiments).

Ce diagnostic gaz ne sera pas nécessaire si un certificat de conformité a été réalisé depuis moins de 3 ans avant la signature de la promesse de vente ou de l'acte de vente. Il doit provenir d'un organisme agréé par le ministère de la Transition écologique en charge de l'énergie. Trois organismes sont actuellement agréés : Qualigaz, Dekra, Copraud.

DIAGNOSTIC À FOURNIR POUR UNE LOCATION

Il a été institué par le décret du 11 août 2016 et il est obligatoire pour les contrats de location signés depuis le 1^{er} janvier 2018 (1^{er} juillet 2017 pour les immeubles collectifs construits avant 1^{er} janvier 1975) pour une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de 15 ans.

Il n'est pas obligatoire si le bailleur détient un diagnostic réalisé par un organisme accrédité ayant moins de 6 ans.

L'article 5 du décret de 2016 précité précise que lorsqu'un état de l'installation intérieure de gaz a été réalisé avant l'entrée en vigueur du présent décret, par un organisme d'inspection accrédité pour la réalisation de diagnostics des installations intérieures de gaz par le COFRAC ou par un autre organisme, cet état tient lieu d'état de l'installation intérieure de gaz, s'il a été réalisé depuis moins de six ans à la date à laquelle le diagnostic doit être produit.

Ce diagnostic doit être annexé au contrat de location en vertu de l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989. Il peut être transmis par voie dématérialisée sauf si le locataire s'y oppose.

Les risques liés à l'utilisation du gaz dans l'habitat

- Les intoxications

Chaque année en France, on recense environ 4000 intoxications au monoxyde de carbone (CO) et des décès pour les formes les plus graves. Ce gaz, inodore et incolore, est extrêmement toxique.

Les principales causes du danger sont des appareils de combustion mal entretenus, une mauvaise aération du logement ou encore des fumées mal évacuées. Le détecteur de CO n'est pas obligatoire mais avec un coût très raisonnable, il peut facilement être installé dans les logements pour une sécurité renforcée.

<https://www.santepubliquefrance.fr/determinants-de-sante/exposition-a-des-substances-chimiques/monoxyde-de-carbone/>

- Les fuites de gaz

L'autre risque important lié à l'utilisation du gaz dans l'habitat est l'explosion. Cela cause des dégâts très importants et parfois dramatiques sur le plan humain.

LES POINTS DE CONTRÔLE

Il s'agit d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes. Seules l'installation de gaz du logement, les parties privatives en copropriété, sont vérifiées.

Les points de contrôle sont précisés par l'arrêté du 6 avril 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure de gaz modifié par l'arrêté du 12 février 2014.

Les installations ne sont pas démontées, le contrôle est visuel sur :

- la tuyauterie fixe,
- les raccordements en gaz des appareils (tuyauterie souple),

- le système de ventilation de l'habitation (naturelle ou mécanique)
- test de la combustion de gaz (test monoxyde de carbone).

Le contrôle est fait sur toute l'installation fonctionnant au gaz naturel (chaudière, chauffe-eau, gazinière, four...), les appareils fonctionnant avec une bouteille de butane ne font pas partie de l'analyse, selon la norme NF P45-500 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2014 dans sa dernière version.

Les anomalies de l'installation de gaz

- **A1** : le risque est léger, aucune obligation ou urgence à réaliser des travaux. Le diagnostiqueur formule des conseils pour améliorer l'installation.
- **A2** : le risque d'intoxication ou d'explosion est plus important. Le diagnostiqueur sensibilise l'occupant du logement aux risques pour l'inciter à effectuer des travaux le plus rapidement possible afin de pouvoir continuer à utiliser son installation.
- **DGI** (danger grave et imminent) : le risque est maximal, c'est l'interdiction formelle d'utilisation de l'installation en attendant une mise en conformité. Le diagnostiqueur interrompt, partiellement ou totalement, l'alimentation en gaz de l'installation, appose les étiquettes de condamnation sur les parties concernées de l'installation.
Il adresse son rapport et la fiche informative distributeur de gaz, au donneur d'ordre ou à son représentant, en signalant que le distributeur de gaz a été informé de la présence d'anomalie(s) présentant un DGI.
- **anomalie 32c** : cas des VMC gaz qui répondent à une sécurité particulière avec un dispositif de sécurité collectif (DSC) en immeuble collectif.

LE RAPPORT

Il doit comporter au minimum les informations suivantes :

- désignation du ou des bâtiments précisant la nature du gaz distribué ;
- désignation du propriétaire avec le numéro de point de livraison gaz ou le numéro du point de comptage estimation (PCE) ou à défaut le numéro de compteur ;
- désignation du diagnostiqueur (numéro SIRET, numéro de police d'assurance et date de validité, certification de compétence précisant l'organisme délivrant et la date) ;
- norme méthodologique ou spécification technique utilisée ;
- identification des appareils (chaudière, point cuisson...);

- anomalies identifiées ;
- les bâtiments et parties du bâtiment n'ayant pu être contrôlés et motif ;
- constatations diverses : fourniture ou non par le donneur d'ordre de l'attestation d'entretien de la chaudière et conclusion sur les anomalies relevées ;
- actions de l'opérateur de diagnostic en cas de DGI ;
- actions de l'opérateur de diagnostic en cas d'anomalie 32c.

En annexe figurent les règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter.

LES SANCTIONS

Le diagnostiqueur

S'il commet une faute dans l'exercice de sa mission, sa responsabilité pourra être engagée (défaut de respect de la réglementation ayant entraîné un diagnostic erroné par exemple). Le client pourra demander en justice l'indemnisation de son préjudice.

Le professionnel peut se voir infliger une amende de 1500 € s'il exerce sans certification (3000 € en cas de récidive).

Le notaire

La responsabilité du notaire peut être engagée s'il valide une vente en l'absence du diagnostic ou en ayant connaissance d'informations mensongères induisant l'acquéreur en erreur.

L'acquéreur peut également saisir le service des fraudes de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) ; amende et peine de prison sont les sanctions possibles à l'encontre du professionnel ayant manqué à ses obligations.

Vendeur et bailleur

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

L'acquéreur peut saisir le tribunal pour demander l'annulation de la vente ou des dommages-intérêts. Le locataire peut saisir le tribunal pour demander l'annulation du bail ou une réduction du prix du loyer.

L'acquéreur ou le locataire peut également saisir la DGCCRF.

COÛT DU DIAGNOSTIC

Le tarif est non réglementé. En moyenne, il va de 80 € jusqu'à 150 € environ pour le diagnostic gaz seul en fonction de l'installation. Dans le cadre d'un dossier de plusieurs diagnostics à réaliser pour la vente ou la location, les diagnostiqueurs appliquent un tarif dégressif.



PETITES ANNONCES

VENTES OFFRES

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

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

SAINT-SULPICE LAURIÈRE (87) MAISON MITOYENNE récemment rénovée, élevée sur sous-sol, cuisine, séjour 3 chambres, salle de bains, WC jardin à l'arrière clos avec puits dans village, tous commerces, gare, école, collège. Prix 95400€. Frais de notaire compris. Tél. : 05 55 71 45 16.

AUTRES LOCATIONS

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

PARIS APPARTEMENT MEUBLE 4 pièces 60m² près musée PICASSO 1^{er} étage sans ascenseur. Loyer 2200€ charges comprises. 2 mois de dépôt de garantie. Tél. : 06 89 63 01 88/ 06 68 46 46 98. E-mail - prodilailo@hotmail.com.

DIVERS

GMAT COURTAGE, groupement d'artisans depuis 2005, vous permet de réaliser tous vos travaux de rénovation ou construction sans stress et dépenses inutiles (assurances décennale et civile, références, adhésion à une charte qualité, respect des délais). Nous intervenons sur Paris et région parisienne pour les particuliers ou entreprises. Tél. : 01 55 90 65 37/ 06 68 02 00 06. E-mail : contact@gmat-courtage.fr – site internet : <http://www.gmat-courtage.fr>.

EXPERT IMMOBILIER en valeur vénale, agréé par le C.N.E. n° 101833. Expertise vos biens (en région parisienne), pour ISF, donations, successions, séparations, etc. Vous accompagne pour un achat immo-

bilier avec une double compétence:

- Estimation des travaux (30 ans d'expérience dans la rénovation de l'habitat)
- Expertise vénale.

Un avis complètement indépendant pour des arguments de négociation. Jean-Yves REYNAUD. 01 48 71 92 11 ou 06 60 29 06 36 jeanyves.reynaud@free.fr – site internet: <https://www.expert-immo-reynaud.fr>

RECHERCHE POUR LE COMPTE DE 800 INVESTISSEURS (foncières, scpi, sci, fonds de pensions français et étrangers, investisseurs privés...) des immeubles de rapport, des murs de boutique, des opérations de marchands de biens. Contact : 06 52 15 65 75.

Mail: yazid@lexpertdesmursco.fr

À NE PAS MANQUER !

En décembre, **INSERTION GRATUITE** DE VOTRE PETITE ANNONCE IMMOBILIÈRE, POUR UNE PARUTION

Comment passer votre annonce ?

- INSERTION GRATUITE** de votre petite annonce pour le mois de décembre
- Votre annonce de 5 lignes pour **25 € TTC**
- 2 passages pour **40 € TTC**

Pour toute annonce supérieure à 5 lignes, merci de nous consulter au 01 44 11 32 40. Merci d'adresser ce texte à : **25 millions de Propriétaires - 11, quai Anatole-France - 75007 Paris**

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

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

À remplir obligatoirement

Je soussigné :

NOM : _____ Prénom : _____

Signature :

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

PETITES ANNONCES

Indice du coût de la construction (ICC)

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

* Parution Insee 24/09/2021

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

Indice des loyers commerciaux (ILC)

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

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

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

* Parution Insee 24/09/2021

Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

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

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

* Parution Insee 24/09/2021

Indice de référence des loyers - IRL « nouvelle version »

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

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

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

* Parution Insee 15/10/2021

Indice mensuel des prix à la consommation*

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

Indice mensuel des prix 09/2021 = 105,65

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

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

Indice bâtiment national BT 01*

BT01 07/2021 = 118,5

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

* Nouvelle valeur, base 100 en 2010

Indice

FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT BASE 1 EN 1941

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

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

Taux de l'intérêt légal

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

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

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

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



© Simon Coste

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Astreinte de nuit : 155 €**

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

Taux de l'usure

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

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

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



DENIS LAPÔTRE,
PARTENAIRE DE



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

Intervenant auprès de votre chambre syndicale

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

NOS DOMAINES D'INTERVENTION



HABITATION

Propriétaire occupant et bailleur

Maison & Appartement



IMMEUBLE – 1€ le m²

Copropriétaire - Propriétaire - Syndic

Habitation, local commercial, bâtiment industriel



Taux
préférentiel
à 2.30%

GARANTIE LOYERS IMPAYES

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



PROTECTION JURIDIQUE

30€

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

Appt. – Maison - Local commercial - Immeuble



ASSURANCE VIE avec GENERALI PLATINIUM

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

Etude financière et patrimoniale gratuite !

VOS INTERLOCUTEURS

Marie-José ROBERT

03.25.82.66.68

mjrobert@agence.generalif.fr

06.83.34.38.89

dlapotre@agence.generalif.fr

Audrey LAPÔTRE

03.25.82.66.67

alapotre@agence.generalif.fr

La Fibre livrée à domicile

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

Renseignez-vous sur commentavoirlafibre.orange.fr

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

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

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

orange™