

INVESTIR
Taux d'usure :
Protection ou blocage
du marché ?

LOUER
Loi sur le pouvoir d'achat :
Les conséquences
sur le logement

COPROPRIÉTÉ
Vendre ou louer
des parties communes,
les points clefs

25 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI



INVESTISSEMENT

INVESTIR DANS DES BUREAUX

LA NOUVELLE DONNE

- RÉPONDRE AUX NOUVEAUX USAGES ■ LA FIN DES BUREAUX INDIVIDUELS EN ENTREPRISE ? ■
- QUELS CONSEILS DONNER AUX INVESTISSEURS ■



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

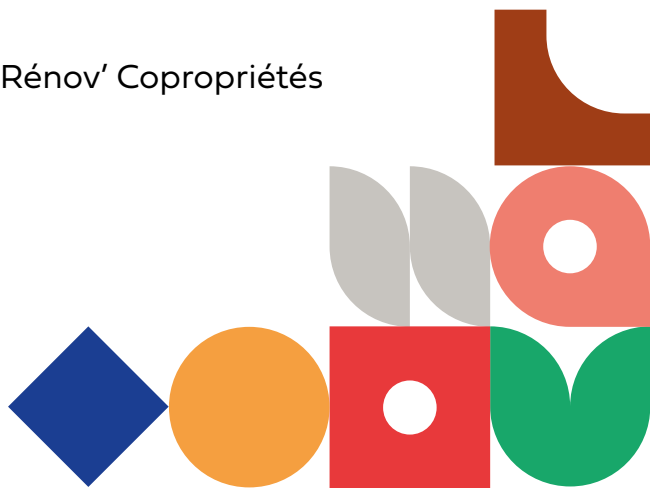
Boostez la performance énergétique de vos résidences

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



hellio

habitatcollectif@hellio.com
copropriete.hellio.com





Christophe Demerson,
président de l'UNPI
@DemersonUNPI

La Fédération Nationale des Collectivités Concédantes et Régies (FNCCR) a évalué à 11 milliards d'euros le surcoût lié à la hausse des prix de l'énergie pour les collectivités. Ce chiffre peut être mis en comparaison avec les 26 milliards d'euros de la dotation globale de fonctionnement. Quel financement — dès demain — pour nos collectivités territoriales ? Quel coût supporté par les propriétaires via la taxe foncière ? Cette taxe a rapporté plus de 36 milliards d'euros en 2021. Son augmentation, exponentielle depuis quinze ans, représente à peu près trois fois l'inflation et trois fois l'augmentation des loyers. Trois raisons principales : la suppression partielle de la taxe d'habitation, la réévaluation générale programmée des valeurs locatives, et l'indexation annuelle de cette revalorisation (+3,40 % pour 2022). Ce chiffre de 3,40 % pour 2022 est sorti rappelons le, il y a plus d'un an.

Taxe foncière : un pognon de dingue !

Si rien n'est fait, quelle indexation annuelle de revalorisation attend les propriétaires pour 2023 ?...

Est-il supportable qu'une telle charge pèse uniquement sur 60 % des français ?

Bruno Le Maire a annoncé vouloir encadrer la hausse de la taxe foncière suite à nos divers échanges en mai et juin.

Bloquer la hausse des valeurs locatives serait une bonne chose. Ce ne sera pas malheureusement suffisant. Les collectivités territoriales compenseront en votant des hausses de taux.

L'équation est difficile à trouver, mais l'explosion des dépenses énergétiques impose des garde-fous et l'État doit encadrer les taxes foncières. La prochaine conférence de presse de notre Observatoire National des Taxes Foncières aura lieu le 12 octobre prochain.

Nous serons au rendez-vous pour dénoncer cette situation intenable pour les propriétaires et rappeler nos propositions.



Sommaire

Actualités

6 | En bref

Nouveau report de l'audit énergétique pour les logements vendus en monopropriété classés F ou G – Prix des logements anciens en France – Résiliation judiciaire: Création du formulaire unique de diagnostic social et financier – Depuis le 1^{er} septembre, possibilité de changer d'assurance emprunteur sans frais, ni pénalités – L'UNPI et Klepierre dépose une question prioritaire de constitutionnalité (QPC) – Départ de Pierre Hautus

10 | Médias

Le gel des loyers, une mesure aux effets économiques controversés – Flambée des taxes foncières – Rénovation énergétique: et si vos travaux étaient déduits de vos revenus? – Jean Perrin: « Ce système créé des inégalités »

14 | UNPI et réseaux sociaux

Informer

16 | Louer

Travaux de rénovation énergétique réalisables par le locataire avec l'accord tacite du bailleur

18 | Louer

La loi pouvoir d'achat plafonne les loyers

22 | Emprunter

Taux de l'usure: protection ou blocage?

26 | Copropriété

Location et vente d'une partie commune

Dossier

30 | Investir dans des bureaux, la nouvelle donne

Itw: « Privilégier l'emplacement en centre-ville »
Bâtiments tertiaires: Êtes-vous concerné par l'obligation de réduction de la consommation d'énergie finale?

Défendre

36 | Investir

Ehpad: Comment protéger l'investissement des bailleurs?

38 | Investir

La SACEM s'invite dans les chambres d'hôtes

40 | Jurisprudence

Les dernières jurisprudences - Décryptage

Conseiller

42 | Questions réponses

Révision de loyer pour un logement classé F ou G – Réévaluation du loyer lors du renouvellement du bail pour un logement situé en zone détendue, tendue et dans une commune soumise à encadrement des loyers – Loyers pour les logements régis par la loi de 1948

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | Petites annonces

LA REVUE DE L'UNPI
25 millions de propriétaires

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

Gérant, directeur de la publication
Christophe Demerson

Directeur de la rédaction
Pierre Hautus

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

Ont collaboré à ce numéro
Livia Broche, Arnaud Couvelard,
Bertrand Desjuzeur, Frédéric Zumbiehl,
Laurent Caillaud, Juliette Martin,
M^e François Morabito - SCP Gobert &
Associés

Secrétariat de rédaction
TAKEOFF MEDIAS

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

Éditeur
La Presse immobilière
SARL au capital de 1524,49 €
RCS B 304455009
Durée: 75 ans à compter du 1^{er} janvier 1951

Siège social
11 quai Anatole-France 75007 Paris

Associés
UNPI à 90 %

Iconographie
iStock - Unsplash

Maquettiste
Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

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

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

Notre publication adhère à

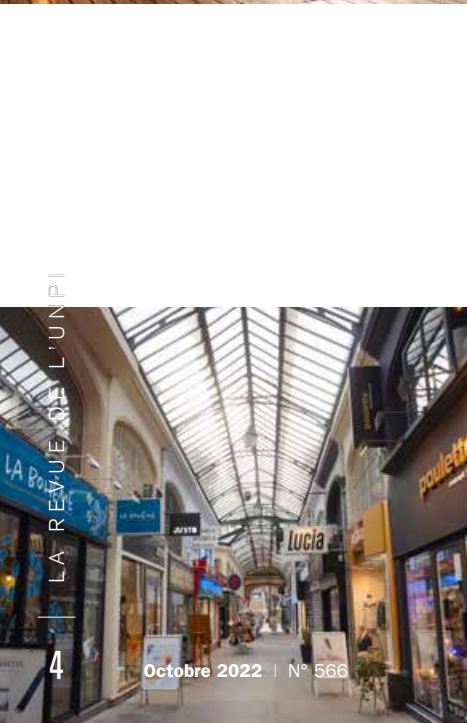
ARPP

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



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

25 millions de Propriétaires



Les chaudières aussi marchent pour le climat.



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

#LeGazVertLavenir

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

L'énergie est notre avenir, économisons-la!

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

GRDF



Quel que soit votre fournisseur.

BAIL D'HABITATION

Nouveau report de l'audit énergétique pour les logements vendus en monopropriété classés F ou G

_Par Arnaud Couvelard



Copyright (c) 2021 Andrey_Popov/Shutterstock

L'article 158 de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 rend obligatoire la réalisation d'un audit énergétique pour les ventes de maisons individuelles et immeubles en monopropriété classés F ou G dont la promesse de vente ou, à défaut, l'acte de vente, est signé à partir du 1^{er} janvier 2022; cet audit énergétique doit être communiqué au potentiel acheteur dès la « première visite de l'immeuble » (article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation). Le décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 avait reporté cette obligation au 1^{er} septembre 2022.

Cette date est de nouveau décalée au 1^{er} avril 2023 par le décret n° 2022-1143 du 9 août 2022.

À noter: cette même obligation concerne les ventes de maisons individuelles et immeubles en monopropriété:

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

VENTE

Prix des logements anciens en France (hors Mayotte)

_Par Jérôme Gruget

Selon les Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens, au deuxième trimestre de l'année 2022, la hausse des prix en France (hors Mayotte) se poursuit malgré un léger infléchissement. Il ressort de ces chiffres qu'en Île-de-France, les prix des maisons anciennes augmentent beaucoup plus vite que ceux des appartements anciens. En province, les prix sont dynamiques. Par exemple, le prix des maisons en province a augmenté de 9 points et celui des appartements d'environ 7,5 points, sur un an au deuxième trimestre 2022.

BAIL D'HABITATION

Résiliation judiciaire: Création du formulaire unique de diagnostic social et financier

_Par Jérôme Gruget



Le formulaire unique de diagnostic social et financier effectué dans le cadre d'une procédure judiciaire aux fins de résiliation du bail d'habitation a été créé par un arrêté du 23 août 2022.

Ce formulaire est prévu à l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et est homologué sous le numéro CERFA 16227*01. L'article 24 III, de la loi précitée dispose qu'à peine d'irrecevabilité de la demande l'assignation tendant au constant de la résiliation du bail d'habitation est signifiée au représentant de l'État dans le département au moins deux mois avant l'audience, afin qu'il saisisse l'organisme compétent désigné par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. L'organisme saisi réalise le diagnostic social et financier en utilisant le formulaire CERFA qui est transmis au juge avant l'audience et à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives. Il est précisé qu'au cours de ce diagnostic le locataire et le bailleur sont mis en mesure de présenter leurs observations, le cas échéant, leurs observations écrites sont jointes au diagnostic.

Actualités

Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique
www.unpi.org



Abonnez-vous

JE SOUHAITE M'ABONNER

à 25 millions de Propriétaires :

Version papier

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

Version papier

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

Version numérique

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

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

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

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

NOM

Prénom

Adresse

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

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

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

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

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

ASSURANCE

Depuis le 1^{er} septembre, possibilité de changer d'assurance emprunteur sans frais, ni pénalités

_Par Jérôme Gruget



Copyright (c) 2017 sebra/Shutterstock

La loi n° 2022-270 du 28 février 2022 dite Lemoine a créé un droit de résiliation infra-annuel du contrat d'assurance emprunteur pour les crédits immobiliers qui permet aux emprunteurs de ne pas attendre l'écoulement de la première année de contrat comme c'était le cas avant. Cette faculté de résiliation s'applique depuis le 1^{er} juin à tous les nouveaux contrats et depuis le 1^{er} septembre aux contrats en cours.

Pour résilier son contrat, l'article L. 113-14 du code des assurances dispose que l'assuré effectue la notification de sa demande de résiliation à son choix par :

- lettre ou tout autre support durable ;
- déclaration faite au siège social ou chez le représentant de l'assureur ;
- acte extrajudiciaire ;
- le même mode de communication que celui utilisé pour la conclusion du contrat à distance ;
- tout autre moyen prévu par le contrat.

Le prêteur ne peut pas refuser la substitution de contrat d'assurance si le contrat de substitution proposé par l'emprunteur présente un niveau de garantie équivalent au contrat initial. Au surplus, la décision de refus doit être explicite et comporter l'intégralité des motifs de refus. La décision de refus précise, le cas échéant, les informations et garanties manquantes (art. L. 313-30 c. conso). ■

POLITIQUE

L'UNPI dépose une question prioritaire de constitutionnalité (QPC)

_Par Juliette Martin

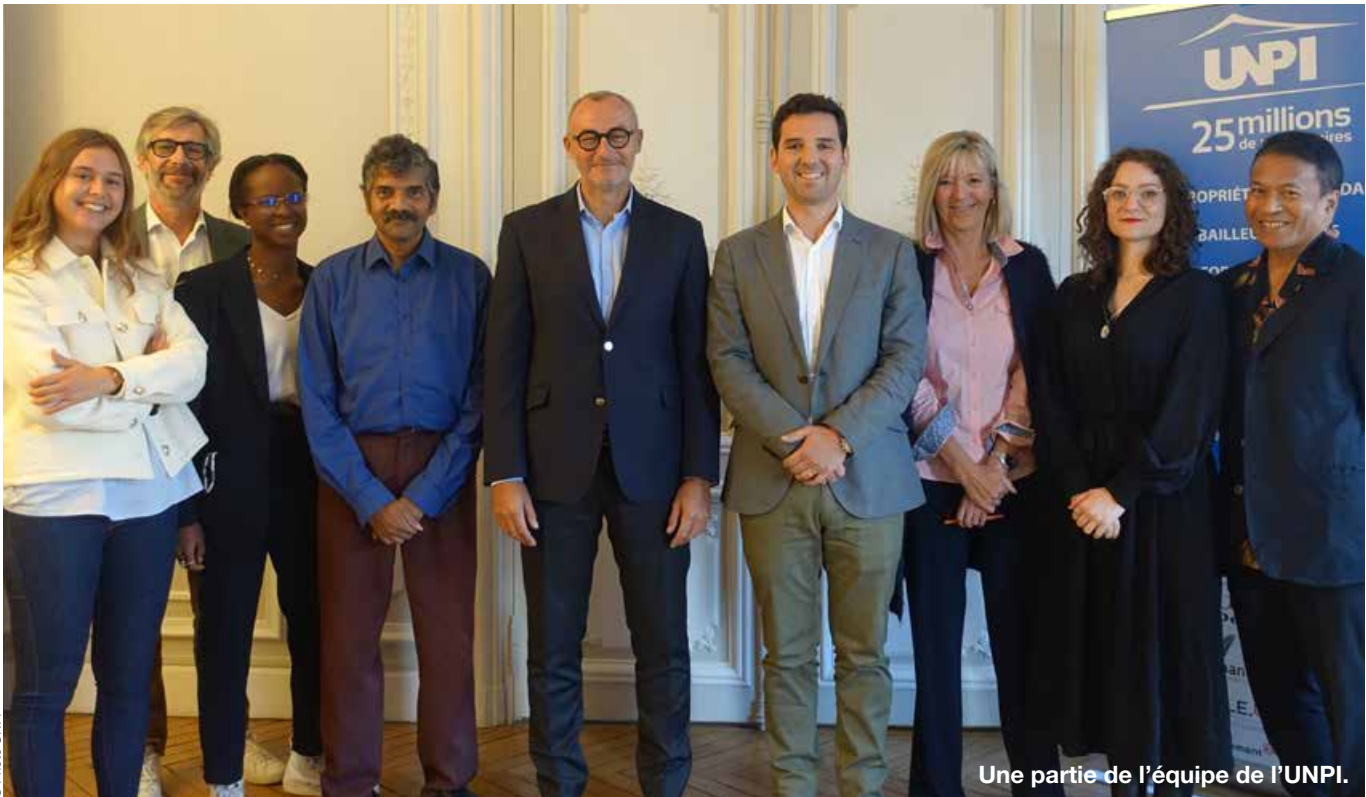
Adoptée le 16 août 2022 à la suite de la commission mixte paritaire, la loi Pouvoir d'Achat prévoit le blocage de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) à 3,5% pendant un an. Le plafonnement de l'ILC est présenté comme une mesure de soutien aux petits commerces. Si l'UNPI partage cet esprit de solidarité qui doit prévaloir en cette période d'inflation, il nous semble anormal de plafonner l'Indice des Loyers Commerciaux pour toutes les TPE et PME sans prise en compte de leur situation financière réelle. Les loyers perçus par les petits bailleurs commerciaux représentent un complément de revenus ou de retraite non-négligeable, qui permet d'augmenter leur pouvoir d'achat. Ainsi, à l'inverse de ce qui est avancé, cette mesure ne va pas soutenir directement le pouvoir d'achat des français puisqu'elle ne les concerne pas. Seule fédération à avoir maintenu sa position pendant les négociations, l'UNPI a prouvé sa capacité à défendre les propriétaires-bailleurs. En conséquence, en association avec le cabinet d'avocats Gobert, l'UNPI a déposé une contribution extérieure au Conseil Constitutionnel contre le plafonnement de l'ILC (article 6ter). A la suite de cette contribution extérieure, l'UNPI a décidé de lancer un recours contentieux pour faire annuler cette mesure sans lien direct ou indirect avec la loi et qui viole l'interdiction constitutionnelle de l'application immédiate d'une loi aux contrats en cours. L'UNPI ira jusqu'au bout pour défendre les propriétaires-bailleurs. Affaire à suivre ! ■



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

www.unpi.org

DÉPART

Pierre Hautus: « A bientôt »

Une partie de l'équipe de l'UNPI.

Chères lectrices, Cher lecteurs,

C'est avec beaucoup d'émotion que je vous annonce mon départ prochain de l'UNPI et donc de la direction de la rédaction de ce formidable outil: 25 millions de Propriétaires.

Je tiens à remercier toute l'équipe qui a participé à l'édition de cette revue durant toutes ces années: rédactrice et rédacteur en chef, pigistes, juristes, imprimeurs, routeurs, administration et comptabilité. C'est toute une équipe et toute une logistique qui sont mises en place à votre service.

Nous nous sommes réunis chaque mois pour vous permettre de recevoir le meilleur contenu possible, technique comme pratique, et être informés de toute l'actualité immobilière des propriétaires privés.

C'est aussi un honneur d'avoir pu diriger notre fédération à vos côtés. Je vous remercie pour la confiance que vous m'avez accordée. Sept années passionnantes à vous représenter dans toutes les institutions m'ont énormément appris. Les missions qui m'ont été confiées m'ont absolument passionné et m'ont permis de rencontrer des personnalités de très grande qualité.

Les dialogues constants, parfois rudes, avec l'administration, les élus locaux et nationaux, les 5 (!) ministres du logement, ont permis d'éviter bien des difficultés. La matière immobilière a ceci d'élastique qu'elle ne se contente pas d'un ministère: l'Ecologie et le déve-

loppement durable pour la construction et la rénovation, la Justice pour la copropriété, l'Economie et les Finances pour la fiscalité et le commerce. Dieu sait que cette dernière est totipotente!

J'ai bien entendu aimé vous rencontrer dans vos chambres aux côtés de vos présidents. J'ai de mon côté porté le plus fidèlement votre parole, et j'espère avoir apporté autant que j'ai reçu.

Les valeurs de fond portées par les propriétaires – sociales, économiques, d'émancipation, de liberté et de responsabilité – sont essentielles. Je vous souhaite à toutes et tous de réunir les forces nécessaires à la défense de la propriété privée.

S'il est possible d'imaginer une zone de turbulence à venir sur le marché immobilier, entre obésité fiscale et réglementations étouffantes, gageons que certains champions avisés pourront s'en sortir, d'autres subiront davantage, certains seront exclus.

Dans ce contexte, restez informés, conseillés, défendus. Engagez-vous! Soutenez vos chambres de propriétaires! Leur développement est la garantie d'un service au plus près de vos attentes.

Avec toute mon amitié,

Pierre HAUTUS
Directeur de la rédaction

GEL DES LOYERS

14 août 2022

National ▶ L'Express-L'Expansion



Copyright (c) 2021 Petr Kovalenko/Shutterstock

Le gel des loyers, une mesure aux effets économiques controversés

Faut-il geler les loyers ? La question a été longuement débattue à l'Assemblée nationale à l'occasion de la loi Pouvoir d'Achat.

« Quand les températures ne plaisent plus, on casse le thermomètre et on choisit une autre méthode de calcul », s'agace Christophe Demerson, le Président de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI). L'objet de son courroux ? Le gel des loyers et la réforme de la méthode de calcul de l'indice de référence des loyers (IRL), proposés par les bancs de la gauche et les associations de locataires. (...)

Un gel des loyers constituerait un signal négatif pour les propriétaires qui viendrait s'ajouter à d'autres. D'abord, à la nécessité d'engager des travaux de rénovation énergétique, compliquée par l'inflation et la pénurie de main-d'œuvre. Ensuite, et par voie de conséquence, 140 000 logements pourraient être interdits de location dès janvier 2023 en raison de leurs résultats au diagnostic de performance énergétique (DPE) d'après le calendrier prévu par la loi Climat et résilience... « On est bridé alors que des enjeux énormes arrivent », soupire Christophe Demerson lorsqu'il songe à la récente mesure de la loi Pouvoir d'Achat qui plafonne finalement l'indexation des loyers à une hausse de 3,5 %. « C'est un compromis qui évite le gel pur et simple mais du côté des charges personne ne fait de pas vers nous », rappelle-t-il dans un contexte où la taxe foncière, prélevée le 27 octobre, va connaître des hausses record.

TAXES FONCIÈRES

7 septembre 2022

National ▶ RCF

Flambée des taxes foncières

Frédéric Zumbiehl, Juriste à la Fédération, était interviewé dans le journal de 19h00 sur RCF Radio

Extrait de l'émission :

Elle fait partie des mauvaises surprises cette année : la flambée des taxes foncières. Depuis le 28 août 2022, les avis de taxe foncière sont envoyés aux propriétaires et cette année, avec l'inflation et des décisions conjointes des collectivités territoriales et de l'État, cet impôt a considérablement augmenté dans certaines communes.

Même si nous n'avons pas tous les taux, les propriétaires savent qu'ils sont en train de se faire manger. On essaye de défendre la voix de tous ces propriétaires qui essaient de bien faire en entretenant leur immeuble pour valoriser leur territoire et aussi en louant des logements de bonne qualité. Les propriétaires ont l'impression d'être les dindons de la farce : ils investissent dans des travaux de rénovation énergétique qu'on leur demande de faire, on leur demande de limiter leur loyer (et parfois c'est une obligation légale puisque les loyers sont encadrés dans de plus en plus de villes), et, dans le même temps, les charges augmentent avec l'impôt foncier qui augmente depuis 10 ans.

« Les propriétaires ont l'impression d'être les dindons de la farce »

— Frédéric Zumbiehl, Juriste à l'Union

En 10 ans, il a augmenté de quasiment 28 %. C'est une équation impossible à tenir pour les propriétaires, qui ont l'impression qu'on les prend pour des nantis qui peuvent financer les collectivités territoriales sans limite et c'est absolument anormal. ■

RÉNOVATION
ÉNERGÉTIQUE

2 août 2022

National ▶ Le Figaro.fr

Rénovation énergétique : et si vos travaux étaient déduits de vos revenus ?

L'idée, soumise par un syndicat de propriétaires au gouvernement pour rénover plus de copropriétés, concernerait les propriétaires occupants et bailleurs.

Aux dires des experts immobiliers, de plus en plus de propriétaires-bailleurs préfèrent vendre leur passoire thermique plus que de la rénover. Quant aux propriétaires occupants, ils se contentent de menus travaux. Pour y remédier, un syndicat de propriétaires a fait une proposition choc au gouvernement : déduire le montant des travaux de rénovation énergétique sur les revenus des propriétaires occupants comme bailleurs. « *La rénovation globale des copropriétés passe par une révolution fiscale. Il faut un signal fort. Ma Prime Rénov', c'est du saupoudrage* », affirme Christophe Demerson, président de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI) qui a participé à un groupe de travail organisé par le gouvernement pour faire la « *chasse au gaspi* » dans les logements. L'UNPI propose une déduction de 30 % pour les chantiers fléchés comme des travaux de rénovation énergétique dans la limite d'un montant plafonné « *qui sera fixé par le législateur* ». Si la mesure voyait le jour, le gouvernement aurait tout intérêt à mobiliser le monde bancaire pour l'inciter à financer plus de travaux de rénovation énergétique via des prêts. ■

25 millions de Propriétaires

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

24 août 2022

National ▶ Sud Radio

Loi Climat et Résilience : des délais difficilement tenables

Françoise Herissé, Présidente de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers de la Sarthe et de l'Orne, était interviewé dans l'émission Les Vraies Voix sur Sud Radio



Capture youtube SudRadio

Extrait de l'émission :

Pour bien comprendre, où se concentrent en général les bâtiments mal isolés et quel pourcentage représentent-ils ?

Le pourcentage est assez difficile à exprimer mais ils se situent dans tous les départements, toutes les communes. Il y a énormément de logements mal isolés. Depuis longtemps, l'objectif de l'UNPI est d'inciter nos adhérents à faire des travaux et à rénover leurs logements pour améliorer le confort des locataires et maintenir leur patrimoine en état. Cependant, nous avons très peu de temps pour répondre aux défis de la loi Climat et Résilience. Ce n'est qu'un début et le pire est à venir. Les bailleurs ont le choix entre revendre leurs appartements ou commencer les travaux d'isolation pour pouvoir potentiellement à terme augmenter leur loyer ou tout simplement relouer leur appartement à partir de 2023.

Savez-vous combien ça coûte de refaire isoler son logement ?

Tout dépend de la copropriété, du nombre de mètres carrés. Cependant, beaucoup de propriétaires ont du mal à boucler les fins de mois. Donner un prix n'est pas possible puisque tout dépend de la surface. De plus, en copropriété, c'est très compliqué de faire un dossier de rénovation énergétique. Il faut que tous les propriétaires soient d'accord, que l'assemblée générale le vote, qu'ils trouvent des financements alors même que tous n'ont pas les moyens, il faut aller chercher les aides, ce qui est un processus très long. Beaucoup de propriétaires risquent de se débarrasser de leur appartement. C'est une tendance que l'on remarque déjà. L'autre tendance est de se tourner vers du Airbnb. ■

« Beaucoup de propriétaires ont du mal à boucler les fins de mois »

— Françoise Herissé, Présidente de l'UNPI de la Sarthe et de l'Orne

TAXES FONCIÈRES

14 septembre 2022

Régional ▶ Le Bien Public

Jean Perrin : « Ce système crée des inégalités »

Jean Perrin est président de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers de Bourgogne-Franche-Comté-Dijon (UNPI BFC). Il a accepté de décrypter pour nous la hausse globale de la taxe foncière qui impacte les propriétaires côte-d'oriens.

Un calcul aux airs d'usine à gaz

« Les communes ont le pouvoir de lever cette taxe et de décider elle-même du montant de cet impôt dans sa part communale. Avec la suppression de la taxe d'habitation, il ne leur reste que le foncier non bâti — qui ne représente presque rien — et le foncier bâti comme marge de manœuvre. La taxe foncière se base sur la valeur locative des biens (environ la moitié d'un loyer potentiel), avec des critères qui font augmenter ou baisser cette valeur (comme une piscine, des rénovations, etc.) Chaque année, l'État revalorise cette valeur locative attribuée aux logements. Cette année, on est à + 3,4 %. D'habitude, c'est beaucoup moins. Cette hausse s'explique par le contexte d'inflation que nous vivons, en faisant cela, l'État offre indirectement des recettes supplémentaires aux communes. À partir de là, les conseils municipaux reprennent la main pour fixer la part communale dans cet impôt. Ils peuvent maintenir leur taux, il n'y aura donc pas de hausse de la part de la commune, mais avec le push de la base par l'État, l'impôt augmentera tout de même. Beaucoup de localités votent une hausse du taux communal, c'est un peu la double peine pour les propriétaires. Toutefois deux communes à ma connaissance ont baissé leur part pour compenser la hausse d'État, il s'agit de Nuits et Talant. »

Pourquoi cette tendance forte à la hausse ?

« Les communes ont de plus en plus de dépenses. En prime, le coût de l'énergie qui explose et l'inflation galopante les impactent aussi. Les villes et villages sont même très sonnés. Avant ils avaient les taxes d'habitation — qui touchaient tous les habitants — pour compléter, mais ça a été supprimé. En contrepartie, l'État donne une compensation, mais qui n'évolue pas et ne tient pas compte de la dynamique fiscale. Cette manne n'augmentant jamais, les communes doivent donc jouer sur la taxe foncière pour pouvoir réaliser certains projets, aider leurs associations ou simplement faire face à la hausse du coût de la vie. »

Des inégalités qui passent mal

« La taxe repose uniquement sur les propriétaires qui ne représentent que la moitié des habitants d'une commune. C'est une première inégalité, seule une partie des citoyens assure une large part du financement des activités profitant à tous. Aujourd'hui, on est presque face à un impôt sur la fortune déguisé, mais qui impactera aussi les petits propriétaires. Autre déséquilibre: la taxe foncière n'est pas la même selon les villes. Par exemple, Dijon a maintenu un taux stable, mais Dijon Métropole a augmenté sa part intercommunale, impactant fortement les 23 communes concernées. »

La taxe repose uniquement sur les propriétaires qui ne représentent que la moitié des habitants d'une commune.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

29 août 2022

Régional ▶ France Bleu Pays
d'Auvergne

2 millions de logements en péril

Christophe Demerson, Président de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers, était interviewé dans l'émission France Bleu Matin sur France Bleu Pays d'Auvergne

Extrait de l'émission :

Pour bien comprendre les enjeux de cette loi Climat et Résilience, qu'est-ce qu'une passoire thermique ?

Plutôt que passoire thermique, je parlerais de logements énergivores. C'est tout de même triste pour beaucoup de français qui n'ont pas les moyens de faire les travaux d'écouter le terme passoire thermique.

En réalité, ce terme est difficile à définir. Il est défini par un diagnostic de performance énergétique (DPE), opposable depuis juillet dernier. Ce qu'on peut dire c'est que les DPE ne sont pas fiables et évoluent encore un peu à la marge. (...)

Le pire est à venir puisque dans quelques mois nous aurons plus de 400 000 logements qui vont être interdits à la location. Le ministère communique sur 140 000 et j'aimerais qu'ils aient raison. Mais au 1^{er} janvier 2023, soit dans 4 mois, un premier gros coup va intervenir, puis en 2025 et 2027. Au total, c'est plus de deux millions de logements qui vont être fermés à la location. L'Auvergne et le Limousin vont connaître le même sort avec beaucoup de logements énergivores. Il y a beaucoup de petites surfaces, notamment à Clermont-Ferrand et dans le nouveau mode de calcul du DPE, les petites surfaces sont défavorisées.



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers

Informer
Conseiller
Défendre

www.unpi.org

100 ASSOCIATIONS LOCALES



@UNPI



@UNPI_FR



@UNPI



@UNPI

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

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

facebook

Accueil Boutique Publications À propos Événements

UNPI "Union Nationale des Propriétaires Immobiliers" 29 août, 11:56

Comme à chaque rentrée, nombreux #bailleurs à se soucier de la caution, du recouvrement d'éventuels impayés de loyers de leurs #logements et de potentielles dégradations locatives... Visale.fr, c'est LA solution pour offrir aux #locataires un garant fiable et aux #propriétaires une sécurisation de leurs revenus.

Fédé Unpi est fière d'être le partenaire du groupe Action Logement et de la solution Visale !
Pour en savoir plus : <https://www.visale.fr/>

VISALE POUR LES LOCATAIRES • VISALE POUR LES BAILLEURS • VOS QUESTIONS

Avec Visale, louez votre logement en toute confiance !

Locataires
Visale est le garant de votre futur logement et vous offre entre 18 et 30 ans. Ou si vous êtes salarié de 18 à 30 ans. Sécurité à conditionnel. Bénéficiez gratuitement d'un garant fiable et sérieux.

Bailleurs
Visale est un garanteur UNPI professionnel et crédible. Une résidence sécurisée ou une structure professionnelle. Réglez vos loyers facilement avec un véritable contrôle Visale.

UNPI "Union Nationale des Propriétaires Immobiliers" 5 septembre, 16:07

Aidez-nous à recenser les taux de taxe foncière des 200 plus grandes villes de France et alimenter l'Observatoire national des taxes foncières UNPI ! Afin de disposer d'un maximum de données 2022 pour la prochaine édition, merci d'adresser copie de votre avis d'imposition 2022 à la fédération UNPI à l'adresse : chambreunpi@unpi.fr
Nous sommes tenus par une stricte obligation de confidentialité.
Merci

Accueil Réseau Publier Notifications Offres d'emploi

Twitter

Tweets Tweets et réponses Médias J'aime

UNPI France • 25 millions de propriétaires @UNPI_FR

L'@UNPI_FR, en collaboration avec @gobertavocats, a déposé une contribution extérieure au @Conseil_constit contre le plafonnement de l'#ILC. Seule à avoir défendu les propriétaires jusqu'au bout, l'@UNPI_FR maintient son cap. 🗳️Le lien de la contribution en commentaire.

Conseil constit @Conseil_constit · Aug 13
Décision n° 2022-841 DC du 13 août 2022 [Loi portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne en matière de prévention de la diffusion de contenus à caractère terroriste en ligne] Conformité
[conseil-constitutionnel.fr/decision/2022/...](https://conseil-constitutionnel.fr/decision/2022/)

Décision n° 2022-841 DC du 13 août 2022
Loi portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne en matière de prévention de la diffusion de contenus à caractère terroriste en ligne [Continuer]

UNPI France • 25 millions de propriétaires @UNPI_FR

Avec son Observatoire national des taxes foncières, l'UNPI connaît bien le sujet des taxes foncières ! @DemersonUNPI sera chez @SudRadio avec @PatrickRogerE à 7h45 demain matin ! 🏠🗓️ @PierreHautus #TaxeFoncieres #propriétaire #logement

Accueil Recherche Notifications Messages

LinkedIn

À propos Posts Emplois Personnes V

UNPI • 25 millions de propriétaires
1 886 abonnés
1 mois

Les politiques commencent enfin à entendre la réalité des propriétaires ! **Christophe Demerson** alerte depuis de nombreux mois sur l'impossible respect d'un calendrier utopiste. Voici quelques mois gagnés pour les #bailleurs qui peuvent encore proposer des #logements à la location...

Oui, les #travaux de #renovation sont nécessaires ! Oui, les propriétaires sont prêts à investir pour conserver l'offre de leurs biens

Laissons-leur le temps avec un intérêt fiscal à la clef !



Passoires thermiques : «L'entrée en vigueur de l'audit énergétique reportée au 1er avril 2023», annonce le ministre Olivier Klein

UNPI • 25 millions de propriétaires
1 887 abonnés
3 sem.

L'UNPI déplore le vote du Sénat, favorable au plafonnement de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) à 3,5% pendant un an. Pourquoi ?

- 👉 Le plafonnement de l'ILC est présenté comme une mesure de soutien aux petits commerces. Si l'esprit de solidarité doit prévaloir en période d'inflation, il n'est pas raisonnable de plafonner l'ILC pour toutes les TPE/PME sans prise en compte de leur situation financière réelle.
- 👉 Les loyers perçus par les petits bailleurs commerciaux représentent un complément de revenus ou de retraite non-négligeable, qui permet d'augmenter leur pouvoir d'achat.
- 👉 A l'inverse de ce qui est avancé, cette mesure ne va pas soutenir directement le pouvoir d'achat des français puisqu'elle ne les concerne pas.

Retrouvez l'article Les Echos sur le sujet : <https://lnkd.in/eZpUai86>

Olivia Gregoire Olivier Klein
Pierre HAUTUS Christophe Demerson
#pjlpouvoirachat #ILC #bailleurs

Accueil Réseau Publier Notifications Offres d'emploi

LinkedIn

À propos Posts Emplois Personnes V

UNPI • 25 millions de propriétaires
1 887 abonnés
3 sem.

Le viager, un contrat classique à redécouvrir

Formule spécifique, le viager n'a pas toujours une excellente réputation. La raison fondamentale est qu'il repose sur un aléa, une incertitude, liée à la durée de vie du vendeur. La vente classique avec un paiement comptant est exempte de cette ambiguïté.

La vente en viager a par nature une part d'inconnu. Il faut en être conscient. Mais ce n'est pas une raison suffisante pour en écarter a priori l'usage. La formule peut répondre à des besoins spécifiques, tant pour le vendeur que pour l'acquéreur...

L'article du dernier numéro 564 de la revue 25 Millions de Propriétaires en lien 📌

#immobilier #proprietaire #notaire
Christophe Demerson Pierre HAUTUS
Alexis Thomasson

Accueil Réseau Publier Notifications Offres d'emploi

YouTube

ACCUEIL VIDÉOS PLAYLISTS CHÂÎNES



5 977 vues 0:47 / 3:08

« On peut dire que ça augmente partout. C'est une histoire ancienne : si on prend sur dix ans, c'est plus de 30% d'augmentation en France »

Ce matin, **Christophe Demerson** était l'invité du 5/7 d'**Aurélien Accart** sur **franceinfo**.

Il a été question de la hausse drastique des taxes foncières et des charges, toujours plus lourdes, qui pèsent sur les propriétaires #proprietaire #taxefonciere

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

Accueil Shorts + Abonnements Bibliothèque

Travaux de rénovation énergétique réalisables par le locataire avec l'accord tacite du bailleur

RÉGLEMENTATION — En plus des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, le locataire peut à présent réaliser à ses frais certains travaux de rénovation énergétique sans qu'un accord écrit du propriétaire soit nécessaire (une autorisation tacite du bailleur suffit). Le décret du 20 juillet 2022 fixe la liste de ces travaux, énonce certaines conditions essentiellement techniques à respecter, mais n'indique malheureusement pas dans quelles hypothèses le bailleur peut refuser cette demande du locataire (la marge de manœuvre du propriétaire semble donc très limitée...). **_Par Arnaud Couvelard**

Rappel sur le régime dérogatoire d'autorisation tacite du bailleur

Selon l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le bailleur ne peut pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire. En revanche, lorsque ces travaux constituent une transformation du logement, l'accord écrit du propriétaire est nécessaire ; à défaut de cet accord, le propriétaire peut exiger du locataire une remise en l'état des lieux à son départ (article 7 de la loi de 1989).

Cette dernière règle a fait l'objet d'un assouplissement avec la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement : depuis le 1^{er} octobre 2016, des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, définis limitativement par le décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016, peuvent être réalisés par le locataire à ses frais, s'il s'agit de sa résidence principale (logement nu ou meublé) et s'il en fait la demande par lettre recommandée avec AR auprès du bailleur. A défaut de réponse du bailleur dans les quatre mois⁽¹⁾, la demande est acceptée tacitement.

Ce régime est étendu aux travaux de rénovation énergétique

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 étend ce régime dérogatoire d'autorisation tacite du bailleur aux travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire.

1) Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, ce délai a été raccourci à deux mois.

2) L'arrêté est consultable sur le site www.legifrance.gouv.fr.

3) Article 1^{er} du décret du 20 juillet 2022.

LISTE

Travaux de rénovation énergétique réalisables par le locataire à ses frais⁽³⁾

- > isolation des planchers bas ;
- > isolation des combles et des plafonds de combles ;
- > remplacement des menuiseries extérieures ;
- > protection solaire des parois vitrées ou opaques ;
- > installation ou remplacement d'un système de ventilation ;
- > installation ou remplacement d'un système de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire et interfaces associées.

Le décret n° 2022-1026 du 20 juillet 2022 fixe la liste limitative des travaux de rénovation énergétique concernés (voir l'encart ci-dessus), ainsi que les modalités de mise en œuvre de cette mesure.

Les modalités de mise en œuvre de cette mesure

Il ressort de l'article 1^{er} du décret que :

- ces travaux doivent respecter les prescriptions fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 modifié relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants⁽²⁾ ;



Copyright (c) 2022 trattientratt/Shutterstock

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 étend ce régime dérogatoire d'autorisation tacite du bailleur aux travaux de rénovation énergétique réalisés aux frais du locataire

• sont exclus les travaux affectant les parties communes ou les éléments d'équipement commun si les logements loués se situent dans un immeuble collectif;

• sont également exclus les travaux affectant la structure du bâtiment, son aspect extérieur, modifiant sa destination ou soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

Enfin, l'article 2 du décret apporte les précisions suivantes :

- Le locataire qui envisage de conduire à ses frais des travaux de rénovation énergétique adresse au bailleur, en vue de recueillir son accord, une demande qui décrit précisément les transformations envisagées et les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés. Il indique notamment l'entreprise chargée de les exécuter. Cette demande mentionne expressément qu'en application de l'article 7 f) de la loi du 6 juillet 1989, à défaut de réponse dans le délai de deux mois, le bailleur sera réputé avoir donné son accord tacite à ces travaux de transformation et ne pourra pas, à l'issue du bail, demander la remise en état des lieux (la demande doit reproduire ces dispositions législatives).
- Dans un délai de deux mois suivant l'achèvement des travaux, le locataire atteste auprès du bailleur que les travaux ont été réalisés par l'entreprise choisie et correspondent effectivement aux travaux de transformation notifiés et autorisés par le bailleur. ■

La loi pouvoir d'achat plafonne les loyers

ENCADREMENT — La loi du 16 août 2022 portant mesures urgentes pour la protection du pouvoir d'achat est l'une des premières lois de la nouvelle législature. Pour les bailleurs, elle comporte principalement des dispositions visant à limiter la hausse des loyers, tant pour les logements que les locaux commerciaux. **_Par Bertrand Desjuzeur**

Limitation des hausses de loyers

Limitation de la hausse des loyers d'habitation

> Limitation de principe à 3,5 %

L'article 12, II de la loi prévoit un plafonnement temporaire de l'indice de référence des loyers (IRL) : « Pour la fixation des IRL entre le troisième trimestre de l'année 2022 et le deuxième trimestre de l'année 2023, la variation en glissement annuel de l'IRL ne peut excéder 3,5 % ».

Il en résulte que les loyers qui doivent être indexés sur le 3^{ème} trimestre 2022, à paraître mi-octobre, ne pourront subir une hausse dépassant 3,5 %. La règle sera appliquée jusqu'à l'IRL du 2^{ème} trimestre 2023 devant paraître mi-juillet 2023.

> Cas d'application

Le texte de loi fixe une liste de dix cas dans lesquels s'applique cette limitation.

Pour les baux de la loi du 6 juillet 1989⁽¹⁾, cela vise principalement l'indexation annuelle (art. 17-1) et la fixation du loyer de renouvellement (art. 17-2). Mais cela concerne aussi la fixation du loyer dans le cadre d'une action en réduction de loyer supérieur au loyer de référence majoré ou d'une action en augmentation du loyer inférieur au loyer de référence minoré (art. 140 de la loi Elan du 23 novembre 2018). Si les parties ne sont pas d'accord, le bail est reconduit aux conditions antérieures de loyer éventuellement révisé, mais dans la limite de 3,5 %. Le loyer applicable en cas d'accord peut aussi être indexé, mais dans cette même limite. La limitation à 3,5 % trouve aussi à s'appliquer pour

3,5%

Un nouveau système de limitation des hausses de loyer.

les contrats de location accession (art. 7 de la loi du 12 juillet 1984) et pour l'indexation des loyers des bâtiments d'habitation dans un bail rural (art. L 411-11 du code rural). Enfin, la règle vaut aussi pour le parc HLM.

> Variations outre-mer et en Corse

La limitation temporaire, pendant un an, n'a toutefois pas vocation à s'appliquer au même taux pour toute la France. En effet, pour les collectivités d'outre-mer, le taux est de 2,5 %. Pour la Corse, il revient au préfet de prendre l'initiative et de proposer une modulation de la variation de 3,5 %, dans la limite de 1,5 point de pourcentage, après consultation pour avis de l'assemblée de Corse. Le taux pourra donc être fixé à 2 %.

L'indexation des loyers sur l'IRL se heurte à un plafond pendant un an

Encadrement du complément de loyer

Une autre mesure visant à tempérer les hausses de loyer, adoptée par amendement, vise le complément de loyer. Ce mécanisme issu de la loi Elan (art. 140 de la loi du 23 novembre 2018), applicable dans les zones tendues relevant de l'encadrement des loyers, permet au bailleur qui dispose d'un logement « présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant » de justifier un dépassement du loyer de référence majoré. Cette qualification étant assez floue, le législateur a entendu écarter

1) Il s'agit principalement des logements nus ou meublés constituant la résidence principale du locataire.



Copyright (c) 2020 Sichen/Shutterstock

cette faculté pour des logements présentant certains critères de mauvaise qualité. La liste de ces critères est directement énoncée par la loi nouvelle (art.17, complétant l'article 140 de la loi Elan).

Certains critères résultent de mauvais entretien et sont donc remédiables. D'autres sont liés à la configuration des lieux et ne peuvent donc pas être modifiés (voir liste dans l'encadré).

Limitation de la hausse des loyers commerciaux des PME

Le législateur a choisi d'étendre le champ de la limitation temporaire de la hausse des loyers à 3,5 % à certains locaux (art. 14 de la loi nouvelle).

> Plafonnement de l'ILC

Il s'agit des locaux dont le loyer est indexé sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) « pour les trimestres compris entre le deuxième trimestre 2022 et le premier trimestre 2023 ».

CONFIGURATION DES LIEUX

Critères interdisant le complément de loyer

- des sanitaires sur le palier,
- des signes d'humidité sur certains murs,
- un niveau de performance énergétique de classe F ou de classe G au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH,
- des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation,
- un vis-à-vis à moins de dix mètres,
- des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement,
- des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois,
- une installation électrique dégradée
- ou une mauvaise exposition de la pièce principale



Copyright (c) 2021 Speech/Shutterstock

L'indexation des loyers commerciaux est également plafonnée, mais uniquement pour les PME

Les trimestres de référence sont donc différents de la règle prévue pour l'IRL mais les dates de parution étant décalées par rapport à celle de l'IRL, les dates de mise en œuvre de la limitation sont très comparables.

En effet, l'ILC du 2^{ème} trimestre 2022 doit paraître fin septembre et l'ILC du 1^{er} trimestre 2023 devrait paraître fin juin 2023.

> Application aux PME

Par ailleurs, alors que la limitation de l'IRL vise tous les locataires, celle de l'ILC est cantonnée à une série de commerçants : les petites et moyennes

entreprises au sens de la législation communautaire (annexe I au règlement n° 651/2014 de la Commission du 17 juin 2014), c'est-à-dire jusqu'à 250 salariés. C'est donc le critère de la taille de l'entreprise locataire qui détermine si l'indexation est limitée ou non.

Enfin, la loi précise que « *le plafonnement de la variation annuelle est définitivement acquis et la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision postérieure ne peut prendre en compte la part de variation de l'ILC supérieure à 3,5 % sur cette même période* ».

En conséquence, une modification ultérieure du loyer ne pourra pas pratiquer de rattrapage de la hausse qui a été bridée. La loi ayant spécifiquement visé l'ILC, les baux qui sont indexés sur l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), ce qui concerne essentiellement les bureaux, ne font l'objet d'aucune limitation particulière.

Autres mesures

Revalorisation des APL

La loi du 16 août 2022 comporte d'autres mesures de soutien au pouvoir d'achat.

L'article 12 prévoit une hausse de 3,5 % des paramètres de calcul des aides personnelles au logement. La loi anticipe la revalorisation qui a lieu habituellement au 1^{er} octobre de chaque année.

Les autres prestations sociales sont par ailleurs revalorisées de 4 % au 1^{er} juillet (art. 9).

Coupures d'électricité

L'article 35 de la loi restreint la faculté pour un fournisseur d'électricité de couper le courant dans une résidence principale : le fournisseur ne peut interrompre la fourniture d'électricité, y compris par la résiliation du contrat, pour non-paiement des factures, qu'après une période de réduction de puissance, qui ne peut être inférieure à un mois, permettant au ménage de satisfaire ses besoins fondamentaux de la vie quotidienne et d'hygiène (art. L 115-3 modifié du code de l'action sociale et des familles).

Protéger les consommateurs

La loi comporte enfin une série de mesures visant à protéger le consommateur. Par exemple, l'article 15 facilite la résiliation des contrats en permettant la résiliation par voie électronique, si le contrat a été conclu par voie électronique ou si, au jour de la résiliation, le professionnel offre au consommateur la faculté de conclure le contrat par voie électronique. L'article 20 renforce les sanctions à l'encontre des pratiques commerciales trompeuses et les pratiques commerciales agressives. ■

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) individuelle

Interdiction de location des DPE F et G : les logements énergivores dans le viseur du gouvernement

Il sera bientôt interdit de louer les biens qualifiés de passoires thermiques. Cette annonce a soulevé une vague d'inquiétude chez les propriétaires de logements énergivores. Pourquoi, comment et quand cette interdiction de location des DPE F et G sera-t-elle mise en place ? Les bailleurs peuvent-ils profiter d'aides financières pour rénover leurs logements et obtenir ainsi une meilleure classe énergétique sur le nouveau DPE ? Etienne Duhot, responsable projets chez Hellio, fait le point sur le calendrier et les règles essentielles à connaître.

Pourquoi les logements avec un DPE F et G sont-ils prochainement interdits à la location ?

Avec la loi Climat et résilience promulguée le 22 août 2021, le gouvernement fait de la lutte contre les passoires énergétiques un enjeu majeur. Les passoires énergétiques, ou passoires thermiques, sont des logements qui présentent une consommation d'énergie particulièrement élevée par rapport aux besoins réels des occupants. Pour endiguer ce fléau, l'État a, entre autres, misé sur l'interdiction de location des logements considérés comme passoires. À travers cette action, les pouvoirs publics affichent leur volonté : encourager (par la contrainte !) les propriétaires à rendre leur logement plus décent grâce à des travaux de rénovation énergétique.

Comment et quand ces interdictions seront-elles mises en place ?

L'État a programmé une succession de mesures fortes afin d'interdire la mise en location d'un logement énergivore. Une manœuvre échelonnée dans le temps pour permettre aux ménages d'anticiper la planification d'une rénovation performante globale :

- **2022** : interdiction d'augmenter le loyer entre deux locataires pour les logements classés F ou G. Le propriétaire devra réaliser des travaux pour réduire la consommation énergétique de son logement.
- **2023** : interdiction de louer les logements consommant plus de 450 kWh/m²/an d'énergie finale, ce qui concerne environ 90 000 biens.
- **2025** : interdiction de louer tous les logements classés G.
- **2028** : interdiction de mise en location des logements classés F.
- **2034** : interdiction des logements classés E.

Quelles sont les aides disponibles ?

Le rapport Sichel estime à 25 000 euros le coût de la rénovation d'un logement collectif, pour passer du statut de passoire au label BBC (lettre A, B). Un budget souvent colossal pour les propriétaires bailleurs, en particulier les plus modestes. Des aides financières existent pour inciter les Françaises et Français à la rénovation. MaPrimeRénov', prime Coup de pouce énergie, éco-PTZ... toutes ces aides permettent de diminuer les coûts liés aux travaux. Des entreprises spécialisées, comme Hellio, s'occupent de toutes les démarches administratives.

Quelles sont les solutions proposées par Hellio pour accompagner les propriétaires bailleurs dans l'amélioration de leur étiquette énergétique ?

Hellio propose un accompagnement personnalisé par logement pour éviter l'interdiction de location en privilégiant les travaux les mieux aidés ou les travaux collectifs. Nous proposons un service complet d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) en 3 phases pour mener à bien les travaux de rénovation et améliorer la performance énergétique :

Phase 1 : réalisation d'un audit énergétique avec l'établissement de 3 scénarios de travaux

Phase 2 : accompagnement des travaux avec une entreprise partenaire et recherche des aides auxquelles le client peut bénéficier à l'aide d'un plan de financement

Phase 3 : validation des travaux avec un nouveau DPE confirmant la nouvelle étiquette déterminée par le scénario de travaux choisi pour l'audit énergétique

Hellio compte plus de 14 ans d'actions majeures pour aider les ménages à réaliser des économies d'énergie. Plus de 80 000 logements en France ont été rénovés énergétiquement grâce à l'accompagnement d'Hellio.

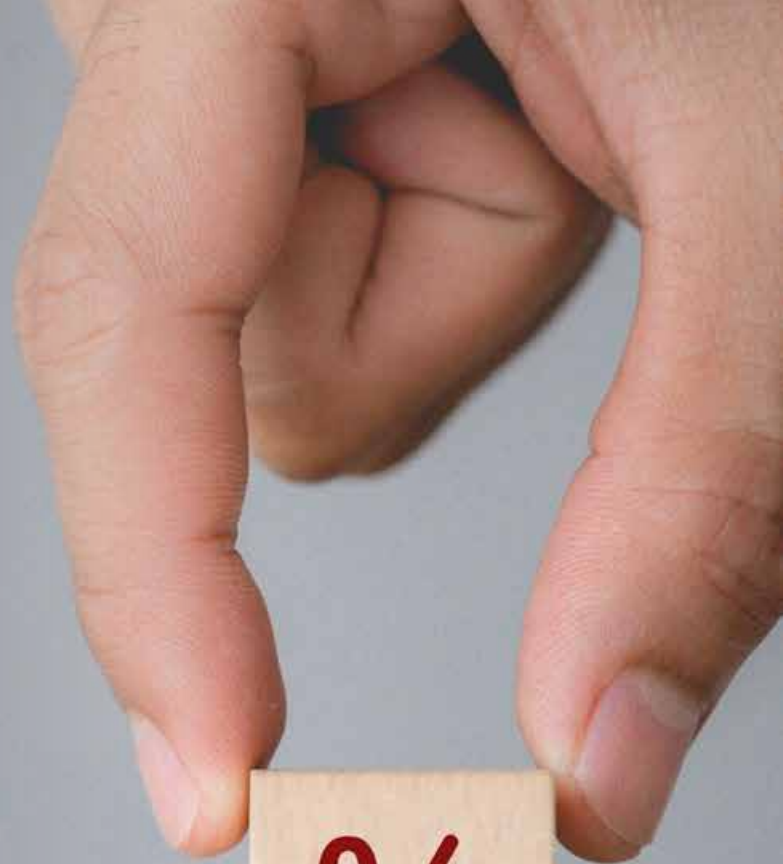


SPÉCIFICITÉS — La hausse des taux d'intérêt bouscule le marché du crédit immobilier. Les taux montent mais les offres de prêts sont contraintes par le seuil de l'usure. Quels sont les effets de la législation sur l'usure sur l'offre de prêts ? Pourquoi la conjoncture peut-elle conduire à restreindre l'offre de crédit alors que l'objectif initial est de protéger le consommateur ?

Analyse. **_Par Bertrand Desjuzeur**

Taux de l'usure

Protection ou blocage ?



La fixation du taux de l'usure est-elle une mesure de protection des emprunteurs ou un frein au marché du crédit ?

Dans une période de baisse des taux d'intérêt, la question ne se posait pas.

Mais la remontée des taux d'intérêt que nous connaissons depuis quelques mois a changé la donne, au point que des acteurs dénoncent une mesure de blocage du marché du crédit et réclament un changement de la réglementation.

Rappelons donc d'abord quelles sont les règles de fixation du taux de l'usure, avant d'examiner ce qui pourrait inciter les pouvoirs publics à adapter la réglementation.

Les règles du taux de l'usure

Raison d'être

Le taux de l'usure est le taux maximum auquel les banques peuvent prêter à leurs clients. Il s'agit donc d'une mesure de protection des consommateurs, qui proscribit les taux abusifs. Il permet d'éviter qu'un emprunteur s'engage à la légère dans un prêt coûteux qui, le cas échéant, pourrait le mettre dans une situation financière difficile.

Définition

Le taux de l'usure est défini par le code de la consommation (art. L 314-6). Précisons que les décisions citées ci-dessous font parfois référence au texte antérieur, l'article L 313-3 du même code, qui a été abrogé.

Mode de fixation

Le taux de l'usure est fixé chaque trimestre par la Banque de France, par référence aux taux moyens pratiqués par les établissements bancaires au cours du trimestre écoulé. Cette moyenne, majorée d'un tiers, constitue le taux maximum. Le taux est publié chaque trimestre au Journal officiel et il varie suivant le type de prêts. Voici ceux applicables aux prêts immobiliers.

Les taux applicables à partir du 1^{er} juillet 2022 ont été publiés au Journal officiel du 30 juin 2022

Taux de l'usure pour les prêts immobiliers		
Catégorie de prêts	Taux effectif pratiqué au 2 ^{ème} trimestre 2022 par les établissements de crédit et les sociétés de financement	Seuil de l'usure à partir du 1 ^{er} juillet 2022
Prêts à taux fixe		
Inférieure à 10 ans	1,95 %	2,60 %
De 10 ans à moins de 20 ans	1,95 %	2,60 %
20 ans et plus	1,93 %	2,57 %
Prêts à taux variable		
Prêts-relais	2,24 %	2,99 %

Le taux de l'usure ; une règle de protection de l'emprunteur...

L'article L 314-6, par renvoi au 1^{er} de l'article L 313-1, précise les financements visés. Il s'agit des prêts finançant l'acquisition de logements ou de biens à usage mixte professionnel et d'habitation, ou de terrains pour la construction de logements, ou encore des prêts d'un montant de plus de 75 000 € pour des travaux sur un logement (dépenses de réparation, d'amélioration ou d'entretien). Le texte concerne les crédits consentis à des consommateurs.

Les prêts de moins de 75 000 € destinés à financer des travaux relèvent des prêts à la consommation. Pour apprécier si la limite est dépassée, il convient de se référer au taux annuel effectif global (TAEG). Ce taux cumule le taux nominal du prêt, les frais et commissions diverses et les primes d'assurance et de garanties obligatoires. Précisons que cette règle de protection visant les consommateurs, elle n'est pas applicable aux opérations de financement à titre professionnel. Cela a notamment été jugé pour les sociétés civiles immobilières.

Pour une SCI qui sollicitait un prêt pour acheter un immeuble locatif de 14 appartements valorisé à 1,1 million d'euros, la Cour de cassation a jugé que le prêt devant financer l'activité professionnelle de l'emprunteur, il n'y avait pas lieu de lui appliquer la règle de l'article L 313-3 du code de la consommation, même s'il n'y avait que deux associés (Civ. 3^{ème}, 8 sept. 2021, n° 20-18642). En conséquence, quand bien même ces derniers affirmaient qu'ils ne faisaient qu'exercer une activité strictement patrimoniale, leur demande de remboursement d'intérêt au motif que le taux du prêt dépassait le seuil de l'usure a été rejetée. Il a aussi été jugé à propos d'un litige où un contractant avait reconnu que tout retard dans le remboursement du prêt entraînerait un taux d'intérêt de 10 % l'an sur les sommes dues, que l'article L 313-3 du code de la consommation n'était pas applicable aux intérêts de retard d'une reconnaissance de dette (Civ. 3^{ème}, 20 décembre 2018, n° 17-17939).

Les sanctions

Le prêteur qui accorderait un prêt dépassant la limite réglementaire s'expose à de lourdes sanctions : deux ans de prison et 300 000 € d'amende (art. L341-50 du code de la consommation) ainsi qu'à d'éventuelles sanctions complémentaires : la publication de la décision aux frais du condamné, la fermeture de l'entreprise dont la personne chargée de l'administration ou de la direction est condamnée ou encore l'interdiction d'exercer une fonction publique ou certaines professions. Les sanctions sont aussi encourues pour celui qui prête son concours à l'obtention du prêt usuraire.

Définition du taux de l'usure

Constitue un prêt usuraire tout prêt conventionnel consenti à un taux effectif global qui excède, au moment où il est consenti, de plus du tiers, le taux effectif moyen pratiqué au cours du trimestre précédent par les établissements de crédit et les sociétés de financement pour des opérations de même nature comportant des risques analogues, telles que définies par l'autorité administrative après avis du Comité consultatif du secteur financier.

...dont la violation par dépassement du taux maximum est lourdement sanctionnée

La protection et ses limites

La législation sur le taux de l'usure vise donc à protéger l'emprunteur. Si le taux est dépassé, les sanctions sont donc encourues par le prêteur. Mais parfois, une partie à un contrat complexe essaie de faire annuler le contrat au motif qu'il tente de contourner les règles sur la protection d'un contractant et notamment le taux de l'usure.

En voici deux exemples : une personne qui s'était endettée pour racheter un bien en indivision, était en difficulté de paiement. Elle avait accepté via un conseiller en opération bancaire de vendre son bien en réméré, donc avec faculté de rachat. Elle en était restée locataire. N'ayant pas réglé les loyers, l'acquéreur lui avait donné congé avec offre de vente. Elle demandait alors la requalification du contrat, conclut, selon elle, pour détourner les règles sur le taux de l'usure car elle devait régler une somme correspondant un taux de 12 % d'intérêt, deux fois le taux usuraire applicable. Mais la cour d'appel a refusé de requalifier la vente en réméré en crédit d'une part car la personne n'avait aucune obligation de racheter le bien et d'autre part car le loyer fixé ne constituait pas un intérêt à taux usuraire mais tenait compte de la jouissance du bien objet de la vente (CA Paris, 10 mars 2017, Pôle 4, ch. 1, n° 15/23872). Dans une autre affaire, un couple avait vendu sa maison en bénéficiant d'une faculté de rachat et en restant dans les lieux moyennant une convention d'occupation précaire. Quelques années plus tard, n'ayant pas exercé la faculté de rachat, le couple essayait de démontrer la nullité de la vente au motif qu'il s'agissait en réalité d'une opération de crédit, et que l'opération correspondait à une majoration de 34 % du prix de rachat par rapport au prix de vente et excédait manifestement le taux de l'usure en matière de crédit immobilier. Sa demande a été rejetée car il utilisait habituellement le réméré comme mode de financement alors que la prohibition de ce type de contrat a pour but de protéger les débiteurs non rompus à ces pratiques (Civ. 3^{ème}, 1^{er} octobre 2020, n° 19-17668).

Dans ces deux affaires, le contractant n'a donc pas pu obtenir la requalification du contrat.

Une difficulté conjoncturelle

La raison du blocage

La législation du taux de l'usure a répondu aux attentes de protection de l'emprunteur mais l'évolution récente des taux d'intérêt a changé la donne. Dans une période de hausse des taux, la moyenne

des taux pratiqués par les banques, qui est faite en fin de trimestre est logiquement inférieure aux taux pratiqués le dernier jour du trimestre. Il se produit donc un décalage entre la pratique des prêteurs et le seuil qui est fixé pour le trimestre suivant. Le réajustement en début de trimestre apporte de la souplesse aux établissements de crédit qui peuvent majorer les taux pratiqués sans encourir de risque de dépasser le seuil de l'usure, mais la souplesse s'amenuise au fil des mois.

A l'inverse, dans une période de baisse des taux, la moyenne des taux pratiqués par les banques au cours du trimestre est supérieure à celle des taux du dernier jour du trimestre. La baisse des taux ne se répercute qu'avec un décalage de quelques mois sur le seuil de l'usure.

Dans une période où les taux sont très bas, la marge de manœuvre des établissements bancaires en est d'autant amenuisée.

Les pistes de réforme évoquées

Les professionnels du crédit

Certaines demandes émanent d'organismes de crédit ou de courtage. Le groupe Cafpi par exemple déplore depuis plusieurs mois l'effet de ciseaux qui se produit entre la hausse des taux de crédit et la remontée trop lente du taux de l'usure qui conduit de plus en plus d'emprunteurs à se voir refuser un prêt. En voici un exemple pour un emprunt sollicité par un investisseur de 51 ans à Nantes pour acheter un logement locatif en juin 2022. Le calcul du taux annuel effectif global ressortait à 2,50 %, dépassant le seuil de l'usure de 2,43 %.

Exemple de refus de prêt

Type d'achat	Investissement locatif
Lieu d'achat	Nantes
Montant emprunt	129 830 €
Durée du prêt	15 ans
Revenus annuels	46 614 €
Apport	30 000 €
Taux banque	1,60 %
Frais de dossier	0,20 %
Assurance décès	0,70 %
TAEG	2,50 %
Taux de l'usure au 2 ^{ème} trim. 2022	2,43 %

Source: Cafpi juin 2022

Le taux de l'usure pour les prêts de 10 à moins de 20 ans a été relevé à 2,60 % à partir du 1^{er} juillet, mais le prêt sollicité au trimestre précédent ne pouvait donc pas être accordé en juin.

La position du notariat

Pour le notariat, une piste de réforme consisterait à fixer le taux de l'usure tous les mois et non plus tous les trimestres (propos de Thierry Delesalle, président de la Commission des statistiques immobilières et notaire à Paris le 5 septembre 2022). Cela

274 milliards

La production de crédits immobiliers était restée dynamique en dépit de la crise sanitaire: il y avait eu 247 milliards d'euros de crédits accordés en 2019. Mais ce volume est monté à 252 milliards en 2020 et à 274 milliards en 2021.

permettrait d'ajuster plus rapidement le taux de l'usure à la pratique constatée le mois précédent.

La position des pouvoirs publics

Le 6 septembre, le ministre de l'Économie, Bruno Le Maire indiquait être en discussion avec la Banque de France et les banquiers sur ce sujet, et il évoquait une perspective de revalorisation du taux de l'usure (RMC). Mais les pouvoirs publics font par ailleurs valoir que la production de crédits reste dynamique. Ainsi le président de la Banque de France, François Villeroy de Galhau (BFM le 9 septembre) juge que le crédit immobilier reste très bien financé et qu'il est faux de prétendre que plus de 40 % à 45 % des prêts sont refusés en raison de taux de l'usure. La même critique de frein au crédit est formulée à l'encontre d'une décision du Haut Conseil de Stabilité financière. Il est en effet imposé aux établissements bancaires d'accorder des prêts dont la durée ne dépasse pas 25 ans et avec un taux d'effort limité à 35 %. Cette règle, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2022, après une phase de recommandation, peut faire l'objet de dérogations pour une proportion limitée à 20 % des prêts.

Mais le ministre de l'Économie a répondu que la production de crédits immobiliers était restée dynamique en dépit de la crise sanitaire : il y avait eu 247 milliards d'euros de crédits accordés en 2019. Mais ce volume est monté à 252 milliards en 2020 et à 274 milliards en 2021. De plus, le ministre indiquait que ces décisions du HCSF avaient permis que la hausse des prix immobiliers (+7,3 % au 1^{er} trimestre 2022) reste inférieure à celle de nos voisins européens (+9,6 % en zone euro et +12 % en Allemagne). (réponse ministérielle Pierre-Jean Verzelen, JO Sénat, Q 11 août 2022, n° 49). Selon l'observatoire Crédit Logement, tant le volume que le nombre de prêts accordés était en recul marqué sur 3 mois mais en moindre repli calculé sur un an (tableau).

Activité du crédit

Activité en nombre de prêts (hors rachat)	En 3 mois (de juin à août 2022 / juin à août 2021)	En un an (de sept. 2021 à août 2022 / sept. 2020 à août 2021)
Montant de production	-13,5 %	-6,3 %
Nombre de prêts accordés	-12,8 %	-8,1 %

Source : Observatoire Crédit Logement

Que faut-il conclure ?

Il est incontestable que dans une phase de hausse des taux d'intérêt, le réajustement trimestriel du seuil de l'usure laisse une marge de manœuvre plus étroite aux établissements bancaires pour proposer des taux qui soient inférieurs au taux de l'usure. L'intérêt des banques est de pouvoir distribuer des prêts avec le moins de contraintes possibles, tout en



Copyright (c) 2018 Denis Costille/Shutterstock

François Villeroy de Galhau, président de la Banque de France, juge que le crédit immobilier reste très bien financé et qu'il est faux de prétendre que plus de 40 % à 45 % des prêts sont refusés en raison de taux de l'usure.

La hausse des taux d'intérêt réduit la marge de manœuvre des banques

surveillant bien sûr la capacité de remboursement de leurs clients. L'intérêt de l'emprunteur individuel est de pouvoir aisément avoir accès au crédit.

Mais l'intérêt collectif des emprunteurs n'est pas forcément en phase avec cette recherche. En effet, plus les conditions de crédit sont souples, plus les acquéreurs vont être nombreux sur le marché immobilier et ils risquent de provoquer une tension à la hausse sur les prix. Le gain qu'ils auront obtenu par la facilité d'accès à l'emprunt risque de s'atténuer ou de se perdre avec la hausse des prix. Or le marché immobilier reste très dynamique. Selon les notaires, le nombre des transactions en France réalisé en 12 mois s'est établi en juin à 1 157 000. Ce volume est en légère baisse par rapport au mois de mars (1 176 000). La hausse des prix des logements anciens reste élevée : +6,8 % en un an au 1^{er} trimestre 2022. ⁽¹⁾

En Île-de-France, le volume des ventes s'est très légèrement contracté au 2^{ème} trimestre 2022. Avec 46 600 ventes en un an, le marché a baissé de -2 % en un an, dans un contexte où les prix sont restés stables (+0,7 %) pour les appartements mais où ils sont en hausse pour les maisons (+5,4 %). Le marché reste donc à un haut niveau et cette activité intense du marché n'est sans doute pas de nature à inciter les pouvoirs publics à ajuster les outils techniques pour accélérer la production de crédits. ■

6,8 %

La hausse des prix des logements anciens reste élevée : +6,8 % en un an au 1^{er} trimestre 2022 ⁽¹⁾.

¹⁾ Indice INSE-Notaires. Communiqué de presse du 6 septembre 2022.

Location et vente d'une partie commune

STRATÉGIE — Céder des combles à un copropriétaire, louer un emplacement de parking ou une toiture pour une antenne... Ces cas de vente ou de location d'une partie commune de la copropriété ne se rencontrent pas dans tous les immeubles mais peuvent néanmoins se présenter dans plusieurs situations. Comment alors gérer la décision de vendre ou de louer une partie commune, qui a des incidences tant juridiques que fiscales ? **_Par Bertrand Desjuzeur**

1) Article 26-1 loi du 10 juillet 1965

Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins les tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

Vente d'une partie commune

Cas typique : une loge de concierge, partie commune, était affectée à son logement, mais les copropriétaires ont décidé de se passer des services de la concierge et l'ont remplacée par un digicode et l'appel à une société de services pour l'entretien de l'immeuble. Se pose alors la question de l'usage de la loge.

La décision de la vente

> Quelle majorité ?

La décision de vente doit être prise par l'assemblée générale à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 ⁽¹⁾ (double majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix). Cet article vise les actes de disposition mais renvoie à l'article 25 d pour les actes de disposition qui résultent d'obligations légales ou réglementaires. La vente peut par exemple concerner des combles, un palier (Civ. 3^{ème}, 26 mars 2008, n° 06-20913) ou une chambre de service. Par ailleurs, si la vente d'une partie commune porte atteinte à la destination de l'immeuble, elle requiert l'unanimité. La cession de la tourelle d'un immeuble parisien à un copropriétaire pour en faire un usage de débarras n'est pas contraire à la destination de l'immeuble (Civ. 3^{ème}, 8 avril 2008, n° 07-13839).

> Effets de la vente

La vente d'une partie commune peut avoir différents effets. Elle entraîne la création d'un nouveau lot et donc une nouvelle partie privative, ainsi que l'établissement de nouveaux tantièmes de copropriété. Exemple : la loge est transformée en appartement, partie privative.

Elle peut aussi provoquer la réduction des parties communes sans création de lot privatif complémentaire. C'est le cas si une fraction du terrain de la copropriété, à usage de jardin, est cédée à un tiers. Dans cette hypothèse, l'article 6-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que les droits soumis à publicité s'éteignent sur le bien cédé. Les hypothèques qui pourraient grever le bien vendu s'éteignent de plein droit (art. 6-1 de la loi). L'acquéreur n'a donc pas à redouter la transmission d'hypothèques.

> Répartition du prix

Le prix de vente est réparti entre les copropriétaires proportionnellement à leurs tantièmes (art. 16-1 de la loi). Le syndic remet sa part du prix à chaque propriétaire, déduction faite des sommes exigibles par le syndicat. Il en résulte que le syndicat ne pourrait pas décider de conserver le prix de vente pour payer des travaux de rénovation de l'immeuble. Les copropriétaires peuvent exiger une distribution immédiate du prix (CA Montpellier, 17 déc. 2013). Si la loge de concierge d'une copropriété comporte deux immeubles, le syndic ne doit pas diviser par deux le prix de vente puis répartir entre les propriétaires de chaque immeuble, mais il doit répartir entre les copropriétaires de tous les lots qui ont des droits dans cette partie commune au prorata des tantièmes des parties communes générales de l'immeuble (Civ. 3^{ème}, 22 janvier 2014, n° 12-25785). En

Vendre une partie commune ? La double majorité est en principe requise



Copyright (c) 2019 BalkansCat/Shutterstock

revanche, si le bien vendu est une partie commune spéciale, le prix de vente doit être réparti entre les seuls copropriétaires qui ont des droits dans cette partie commune (CA Besançon, 30 juin 1995). Le syndic peut toutefois compenser le prix de vente avec des charges qui seraient dues par les copropriétaires. Cette faculté a été expressément reconnue par l'ordonnance du 30 octobre 2019 qui a complété en ce sens l'article 16-1 de la loi.

► Modalités de la vente

La question se pose de savoir s'il est indispensable de créer d'abord un nouveau lot de copropriété avant de procéder à la vente.

En 2009, la Cour de cassation avait jugé que la quote-part de partie commune afférente au lot vendu constitue un élément essentiel du contrat et, qu'en son absence, il n'y a pas de détermination suffisante du bien vendu et donc que la vente n'est pas parfaite (Civ. 3^{ème}, 11 février 2009, n° 07

Mieux vaut commencer, par décision de l'assemblée, par créer un nouveau lot qui deviendra partie privative, puis procéder à sa vente

20237). Il s'agissait toutefois dans cette affaire de la vente d'un appartement au 1^{er} étage d'un chalet par un vendeur propriétaire du tout, alors que la propriété du sol et des parties communes n'avait pas été précisée.

À l'inverse, en 2008 (Civ. 3^{ème}, 10 sept. 2008, n° 07-16858), une assemblée avait décidé de vendre à un copropriétaire des combles et une fraction de couloir. Une assemblée ultérieure était revenue sur cette décision. La Cour de cassation a jugé que même s'il n'y avait pas eu de modification de l'état descriptif

15 000 €

Si le prix de vente est inférieur ou égal à 15 000 €, la plus-value n'est pas imposable (art. 150 U, II-6e du Code général des impôts). Pour les biens en indivision, ce seuil s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise. On peut considérer, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, que le seuil de 15 000 € doit aussi s'appliquer par copropriétaire.

Louer une partie commune ? La majorité simple est le plus souvent suffisante

de division créant le nouveau lot, l'objet de la vente était déterminable, et que la vente était donc parfaite. En 2010, elle a également jugé parfaite la vente d'un local commun identifié dans sa consistance et sa superficie alors qu'aucune décision d'assemblée n'était intervenue pour approuver l'état descriptif de division créant un nouveau lot (Civ. 3^{ème}, 22 sept. 2010, n° 09-68967).

En conséquence, il est préférable, mais pas indispensable pour la validité de la vente, de commencer par obtenir une décision d'assemblée qui crée un nouveau lot et modifie l'état descriptif de division. À défaut, on pourra par exemple subordonner la réalisation de la vente à une condition suspensive relative à une décision ultérieure d'assemblée. L'essentiel pour la validité de la vente est que le bien soit identifié le plus précisément possible.

S'agissant de la formation du contrat de vente, il y a lieu d'appliquer les règles ordinaires de la vente. Ainsi par exemple une offre d'achat formulée en assemblée dont l'ordre du jour prévoit la vente, et contresignée par le syndic vaut vente. Une offre reçue le lendemain par un acte d'huissier émanant d'un autre copropriétaire est sans effet (Civ. 3^{ème}, 30 janvier 2008, n° 06-18589).

> Clauses de fonds de couloir et surélévation

Il faut évoquer enfin la question délicate de la validité des clauses dites de « *fonds de couloir* » par lesquelles le règlement de copropriété permet au syndic de céder à un copropriétaire une fraction de partie commune.

Un arrêt (Civ. 3^{ème}, 11 février 2009, n° 07-21318) a statué sur une clause qui permettait à un copropriétaire d'acquérir à un prix fixé d'avance et pendant 10 ans une partie commune sur laquelle il bénéficiait d'une convention d'occupation précaire. La Cour de cassation a jugé que cette clause devait être réputée non écrite car privant par avance l'assemblée de ses pouvoirs de disposition des parties communes. À l'inverse, une autre décision a admis la validité d'une clause qui prévoyait le droit d'un copropriétaire de plusieurs chambres de service de les réunir tout en bénéficiant du droit de jouissance exclusif sur le dégagement ou le palier commun desservant ces lots avec la faculté de se clore au droit dudit dégagement (Civ. 3^{ème}, 25 janvier 2011, n° 09-65731).

Un autre cas de figure est celui de la vente du droit de surélévation. L'article 35 de la loi du 10 juillet 1965, profondément remanié par la loi Alur en 2014, prévoit que la décision de surélever est prise à la majorité de l'article 26. La décision de vendre le droit de surélever peut également être prise à la double majorité. Les copropriétaires des étages supérieurs bénéficient d'un droit de priorité lors de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés ou de la cession par le syndicat de son droit de surélévation. Mais ils ne disposent plus du droit de veto qui leur était accordé précédemment.

Le traitement fiscal de la vente > Plus-value ou exonération

La cession d'une partie commune donnant lieu au versement du prix aux copropriétaires, se pose la question de son imposition fiscale.

En pratique, le prix étant réparti entre les copropriétaires, les sommes sont le plus souvent d'un montant modique. Si le prix de vente est inférieur ou égal à 15 000 €, la plus-value n'est pas imposable (art. 150 U, II-6e du Code général des impôts). Pour les biens en indivision, ce seuil s'apprécie au regard de chaque quote-part indivise. On peut considérer, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, que le seuil de 15 000 € doit aussi s'appliquer par copropriétaire. S'il ne s'agit pas exactement d'une indivision, le cas est assez proche et devrait pouvoir y être assimilé.

L'exonération devrait aussi trouver à s'appliquer en fonction des dates d'acquisition. Le jeu des abattements selon la durée de détention aboutit à une exonération d'impôt sur la plus-value au-delà de 22 ans et de prélèvements sociaux au-delà de 30 ans. Exemple : un copropriétaire achète un lot dans l'immeuble en 2010 et la loge de la concierge est vendue en 2020 ; pour ce copropriétaire, on considère une durée de détention de 10 ans.

Enfin, si le copropriétaire dispose du lot au titre de sa résidence principale, il peut aussi prétendre à l'exonération à ce titre s'il le vend à la même période que la partie commune. En revanche, s'il ne vend pas sa résidence principale, l'administration risque de considérer qu'il ne s'agit pas de la vente d'une dépendance cédée simultanément avec la résidence principale et refuser l'exonération.

> Calcul de la plus-value

Le calcul de la plus-value est délicat car si le prix de vente est connu, le prix d'acquisition est difficile à déterminer, puisqu'il était englobé dans le prix d'achat du lot de copropriété. Il convient donc d'établir un prorata entre la valeur de la partie privative, conservée et la fraction de quote-part de partie commune qui, seule, est cédée...

Location d'une partie commune

À défaut de vouloir vendre la partie commune inutilisée, les copropriétaires peuvent opter pour sa location.

La décision de la location

> Quelle majorité ?

La décision de louer une partie commune appartient au syndicat des copropriétaires. La majorité requise n'étant pas expressément indiquée par la loi, la décision relève de la majorité de droit commun soit celle de l'article 24.

La cour d'appel de Paris a ainsi admis que la décision

de louer la loge après que l'assemblée a décidé de supprimer le poste de gardien pouvait être prise à la majorité de l'article 24 (CA Paris, 25 juin 2009). Autre exemple : la location d'une toiture pour l'installation d'une antenne de radiotéléphonie.

La Cour de cassation a confirmé que la décision, qui est de simple administration, pouvait être prise à la majorité simple (Civ. 3^{ème}, 2 mars 2010, n° 09-13090). Elle l'a jugé pour une décision accordant à titre précaire à un copropriétaire l'usage de combles qui n'étaient pas occupés par la copropriété. Ce n'est que si la décision était considérée comme portant atteinte à la destination de l'immeuble, qu'il pourrait être requis de réunir l'unanimité. La Cour de cassation (Civ. 3^{ème}, 6 mai 2003, n° 01-15067) a ainsi censuré, au visa de l'article 26 a de la loi de 1965, un arrêt d'appel qui avait validé la décision d'un syndicat des copropriétaires de louer trois emplacements de parking en bordure d'une voie privée, car la voie constituait une partie commune à l'usage de tous les copropriétaires de cet immeuble.

> Choix du locataire

Il peut se produire que les candidats à la location soient plus nombreux que le nombre de biens à louer. Le cas est fréquent pour des emplacements de stationnement. Il importe alors de prendre une décision à partir de critères objectifs et qu'une contrepartie significative soit payée. Un règlement de copropriété prévoyait une attribution annuelle de places de stationnement à des prix modiques (360 euros par an dans un immeuble situé à Nice). La Cour de cassation a cassé l'arrêt d'appel ayant validé la décision d'attribution au motif que la cour aurait dû rechercher si l'attribution d'office à un même copropriétaire et l'absence de contrepartie pour les propriétaires lésés n'entraînait pas une rupture d'égalité entre les copropriétaires (Civ. 3^{ème}, 8 sept. 2016, n° 15-16954).

Par ailleurs, les copropriétaires peuvent aussi choisir, au lieu de louer la partie commune, d'accorder à un copropriétaire un droit de jouissance exclusif. La décision doit alors être prise à la double majorité de l'article 26. Cela a été jugé pour l'attribution de la jouissance exclusive et l'usage d'une partie de couloir, la Cour de cassation ayant validé la décision dès lors que la conservation de cette partie commune n'est pas nécessaire au respect de la destination de l'immeuble (Civ. 3^{ème}, 18 juillet 1986, n° 84-17798). En revanche, si l'autorisation n'est accordée qu'à titre précaire, il suffit de la majorité de l'article 24 (Civ. 3^{ème}, 2 mars 2010, n° 09-13090). Comme dans le cas de la vente, la décision doit être précise. L'attribution de parties de couloirs à des lots mais ne s'accompagnant d'aucun plan permettant d'identifier précisément les parties en cause ne permet pas au copropriétaire qui en bénéficie de revendiquer un droit acquis sur la partie de couloir (Civ. 3^{ème}, 6 mai 2014, n° 13-11623).

> Répartition du loyer

Le montant du loyer doit logiquement être réparti entre les copropriétaires en fonction de leurs tantièmes de copropriété. Un arrêt a toutefois souligné la difficulté que peut poser par exemple la location d'une toiture pour la pose d'une antenne relais à un opérateur de téléphonie mobile lorsque la copropriété est composée de deux bâtiments et que l'antenne est posée sur l'un des deux. La Cour de cassation a admis que la décision des copropriétaires d'attribuer la redevance à l'un des syndicats s'analysait comme une dénonciation non équivoque de l'avantage consenti à l'autre copropriété (Civ. 3^{ème}, 14 février 2016, n° 15-13752). La redevance pouvait donc être conservée en totalité par les copropriétaires du bâtiment ayant l'antenne sur sa toiture.

Le traitement fiscal de la location

> Revenu foncier ou BIC

La recette tirée de la location nue d'un bien immobilier relève des revenus fonciers. Pour des locaux loués meublés, la fiscalité sera celle des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Chaque copropriétaire perçoit une fraction du loyer, qu'en pense l'administration fiscale ?

Le loyer encaissé par le syndicat des copropriétaires pour la location d'une partie commune doit donc logiquement être déclaré au titre des revenus fonciers ou des BIC par chacun des copropriétaires, selon la quote-part de recette qui lui est affectée en fonction de ses millièmes. La règle est confirmée par la jurisprudence pour des biens en indivision (CE, 19 mai 1972, n° 81621). Le code général des impôts (art. 1649 B) prévoit une règle qui impose aux personnes qui font des versements au titre des contrats de location d'emplacement pour y apposer de la publicité (art. L 581-25 du code de l'environnement) de déclarer les noms et adresses des bénéficiaires et le montant des sommes versées si elles dépassent 76 € par an pour un même bénéficiaire. Cette obligation vaut pour le syndic de copropriété si le syndic met à disposition des copropriétaires une quote-part des sommes perçues. ⁽²⁾

> Imposition et déduction

Si la réglementation ne prévoit pas expressément le cas des revenus perçus par le syndicat des copropriétaires, il est logique, sous réserve de l'interprétation des tribunaux, d'appliquer pour des loyers la même règle que pour ces revenus accessoires d'emplacements publicitaires. Ils sont donc imposables, mais corrélativement, si des charges ou des travaux sont affectés à ces parties, ils doivent être déductibles. ■

Fiscalité

Le loyer encaissé par le syndicat des copropriétaires pour la location d'une partie commune doit donc logiquement être déclaré au titre des revenus fonciers ou des BIC par chacun des copropriétaires, selon la quote-part de recette qui lui est affectée en fonction de ses millièmes.

2) BOI-BIC-DECLA-30-70-30

MUTATION — La crise sanitaire de 2020-2021, dont les effets se font toujours sentir en cette fin 2022, a profondément modifié la manière de concevoir la vie de bureau, sur fond de travail à distance. Si le marché retrouve peu à peu son attractivité aux yeux des investisseurs, il convient d'en comprendre les nouveaux enjeux avant d'envisager de se lancer. **Par Laurent Caillaud**



Investir dans des bureaux, la nouvelle donne

Il n'aura fallu que quelques mois, certes marqués par une inattendue sidération face à l'ampleur d'une pandémie que personne n'aurait pu prévoir, pour que le monde de l'entreprise soit bouleversé dans toutes ses composantes. Et avec lui, la conception même de ce qu'est un bureau. Du jour au lendemain, chefs d'entreprises, managers et collaborateurs ont réalisé qu'il était possible de délocaliser tout ou partie de leurs tâches habituelles moyennant une simple connexion à Internet. Ce que certains observateurs voyaient comme un futur encore incertain est subitement devenu réalité : plus besoin d'être physiquement présent dans un bureau pour y travailler. Une révolution douce, mais une révolution quand

« La demande d'espaces de bureaux reste forte, portée par l'amélioration de la conjoncture économique »

même. Si l'ensemble des salariés n'a pas vocation à long terme, à passer au travail 100 % à distance, un partage de la présence sur site se dessine, estime-t-on chez BNP Paribas Real Estate. « *Le télétravail a rebattu les cartes de l'organisation du travail et modifié durablement les attentes des collaborateurs* », confirme Olivier Estève, directeur général délégué



ATTRACTIVITÉ —
« Pour les entreprises qui souhaitent attirer et retenir les talents, il s'agit donc de repenser les espaces de travail pour en faire une toute nouvelle destination. »
Olivier Estève,
directeur général
délégué de Covivio.

Copyright (c) 2017 Jacob Lunn/Shutterstock

secteur sur le plan mondial, Cushman & Wakefield, dans une étude publiée en 2022. Le géant américain estime que « la demande d'espaces de bureaux reste forte, portée par l'amélioration de la conjoncture économique et la croissance des emplois tertiaires ». Il existe un intérêt évident, tant pour l'employeur que pour les collaborateurs, à réunir physiquement les équipes, même en intégrant aux organisations une certaine flexibilité. Pour Cushman & Wakefield, « l'hybride va s'installer durablement ». Ce qui signifie que dirigeants et collaborateurs seront amenés à passer d'une approche associant activité professionnelle et poste de travail défini à une autre approche, où l'activité sera réalisée en tout endroit jugé fonctionnel, pratique et agréable. Pour le groupe américain c'est « le rôle des bureaux qui a changé ».

La généralisation du télétravail impose une réorganisation des bureaux comme des domiciles des salariés

Il est désormais essentiel de comprendre les attentes des collaborateurs concernant l'expérience qu'ils vont vivre sur leur lieu de travail. En aménageant des espaces leur permettant de se rencontrer, se connecter, collaborer, se ressourcer... Ou comment faire du bureau un univers suffisamment séduisant pour que les salariés d'une entreprise choisissent d'y travailler plutôt que de chez eux ou dans un tiers-lieu. Un changement d'époque, en effet !

Un appréciable rendement locatif

À ce changement de philosophie s'ajoute une accélération de la transition énergétique, qui devient une priorité tant pour l'entreprise que pour ses collaborateurs, notamment les plus jeunes. Dans ces conditions, investir dans des bureaux est-il toujours une bonne idée ? Pour *Le Mag de l'immobilier*, « le développement du télétravail et sa mise en application forcée à 100 % dans les entreprises a découragé certains investisseurs. (...) Cependant, il ne peut être exercé en permanence pour le bon maintien de l'activité et pour le bien-être des salariés. En conséquence, les bureaux seront toujours utiles et les investissements dans ce secteur devraient prochainement repartir à la hausse. » Quelle rentabilité en attendre ? Le rendement locatif avoisine 2 % à 4 % dans le cadre de locaux nus et grimpe à 6 % à 8 % pour des locaux équipés (de mobilier et du matériel nécessaire à leur usage). Soit un niveau appréciable à condition, mais cela n'est pas une surprise pour les familiers de l'immobilier, de choisir le bon emplacement (lire ci-contre) ! ■

2% à 8%

Le rendement locatif avoisine 2 % à 4 % dans le cadre de locaux nus et grimpe à 6 % à 8 % pour des locaux équipés (de mobilier et du matériel nécessaire à leur usage).

de Covivio, cité par Business Immo. Les nouveaux mots d'ordre sont la flexibilité, la connectivité, le bien-être, la centralité et la convivialité. « Pour les entreprises qui souhaitent attirer et retenir les talents, il s'agit donc de repenser les espaces de travail pour en faire une toute nouvelle destination », poursuit Olivier Estève. Avec l'installation d'une offre de services autrefois réservée à l'univers des loisirs, comprenant restauration de qualité, boutiques, espaces de relaxation et programmation culturelle.

Anticiper les attentes des collaborateurs

À quoi ressembleront les bureaux de demain ? La question est posée par un des acteurs majeurs du

« Privilégier l'emplacement en centre-ville »

GÉOGRAPHIE — L'analyse de Gildas Boreau-Potocki, fondateur de GBP Advisory, cabinet de conseil indépendant en immobilier de bureaux. **_Propos recueillis par Laurent Caillaud**

Le marché des bureaux a-t-il fondamentalement changé avec la pandémie ?

Gildas Boreau-Potocki : La pandémie de Covid-19 a agi comme un accélérateur d'un mouvement que l'on voyait poindre depuis une dizaine d'années. Nous assistons en effet, dans l'Europe entière, à une indéniable contraction des espaces de travail individuels. À la fin du XX^{ème} siècle, on considérait qu'un emploi de bureau, surtout s'agissant d'un cadre, nécessitait de 10 à 15 m² par poste hors espaces communs. Alors qu'en 2022, certaines entreprises tablent sur 4 à 5 m²! Ceci résulte de plusieurs facteurs conjugués, à commencer par la nomadisation des fonctions résultant de leur digitalisation. Quel chef d'entreprise accepterait aujourd'hui de louer des mètres carrés de bureau inoccupés par des collaborateurs travaillant à distance ? Qu'on le veuille ou non, le télétravail s'est imposé à marche forcée lors de la pandémie, imposant une réorganisation autant des bureaux que du domicile des salariés concernés.

Est-ce la fin des bureaux individuels dans les entreprises ?

Il est très difficile de se prononcer sur cette question. Les grands groupes avaient entamé bien avant la pandémie une réflexion sur les bureaux mobiles ou partagés, ce que l'on appelle le flex-office. En clair, fini le poste de travail individuel, le collaborateur s'installe là où il le souhaite — ou là où il le peut — en fonction de ses besoins du jour. Il s'agissait là d'une réponse organisationnelle ayant pour objet de réduire la surface locative allouée par l'entreprise. Avec en contrepartie la création d'espaces dédiés à la détente et au bien-être des salariés. En pratique, cette solution n'a pas encore pleinement convaincu. Elle a même généré un turn-over inattendu. Il est donc probable que nous arrivions à de nouvelles organisations des surfaces de bureaux, alliant la nécessaire flexibilité des postes de travail à une certaine personnalisation, voire une plus grande intimité.

De 3% à 25%

Intra-muros, la demande est telle que le taux de vacances est très faible, autour de 3 %. En 1^{ère} Couronne, soit au-delà du boulevard Périphérique, on est à 15 %. Et ce taux monte à 25 % en 2^{ème} Couronne.

En matière d'emplacement, ce qui est la clé de tout investissement immobilier, y a-t-il des gagnants et des perdants après ces trois années de bouleversement ?

Le grand vainqueur post Covid-19 est sans conteste la centralité. Que l'on soit à Paris, à Périgueux ou à Nancy, tout le monde veut être au centre. Certaines entreprises sont prêtes à diviser par trois leur surface pour un même budget et à effectif constant, à condition de quitter la périphérie de l'agglomération où elles étaient installées depuis des décennies. Ceci est directement lié aux changements organisationnels que nous venons d'évoquer. Quitte à l'occuper à temps partiel, mieux vaut un petit bureau dans l'animation d'un centre-ville qu'un vaste espace excentré dans une zone commerciale anonyme. Il est intéressant de constater que cette démarche réunit peu ou prou les dirigeants d'entreprise et leurs salariés !

« Les tours de 40 étages dont on ne peut ouvrir les fenêtres et dont les ascenseurs font figure de clusters ambulants n'ont plus la cote »

Gildas Boreau-Potocki, fondateur de GBP Advisory

1 000 000 m²

On estime qu'il y a, en ce 2^{ème} semestre 2022 un million de mètres carrés de bureaux vacants en banlieue parisienne !

Les bureaux en périphérie des grandes villes sont-ils condamnés ?

Ils sont en tout cas, à l'heure actuelle, les grands perdants des années écoulées. Le cas de Paris est éloquent. Intra-muros, la demande est telle que le taux de vacances est très faible, autour de 3 %. En 1^{ère} Couronne, soit au-delà du boulevard Périphérique, on est à 15 %. Et ce taux monte à 25 % en 2^{ème} Couronne. On estime qu'il y a, en ce 2^{ème} semestre 2022 un million de mètres carrés de bureaux vacants en



Gildas Boreau-Potocki,
fondateur de
GBP Advisory.

banlieue parisienne! Pour aggraver cette situation, les tours de 40 étages dont on ne peut ouvrir les fenêtres et dont les ascenseurs font figure de clusters ambulants n'ont plus la cote. Les raisons en sont évidentes. Je fais toutefois confiance au marché et à ses acteurs, qui sauront s'adapter à moyen ou long terme. Mais à quel prix ?

« Que l'on soit à Paris, à Périgueux ou à Nancy, tout le monde veut être au centre. »

Quel conseil donner aux investisseurs potentiels ?

Comme toujours en matière d'immobilier, il convient de privilégier l'emplacement. S'il s'agit d'acheter 100 m² pour les mettre en location en direct, la démarche se rapproche d'un investissement résidentiel. Raison de plus pour rester dans la ville — ou au moins la région — où l'on habite et que l'on connaît. Attention ensuite à bien vérifier l'affectation du bien, notamment à Paris. De nombreuses communes sont très pointilleuses sur le sujet. Il est indispensable de faire vérifier par un notaire que l'usage en tant que bureau est possible, et dans quelle mesure. Dans le cas d'un investissement plus important, par exemple 3000 à 4000 m², il importe de se concentrer sur les valeurs sûres que sont Paris, Lyon et Marseille, suivies des 10 plus grandes villes de France. Mais il importera alors de se faire accompagner par un cabinet spécialisé pour éviter les déconvenues. ■

Décret tertiaire

Les obligations de réduction de consommation d'énergie finale

RÈGLEMENTATION — Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018 (art. 175), les bâtiments tertiaires, dont les bureaux, commerces et ERP, sont soumis à une obligation de réduction de la consommation d'énergie finale. Qui est concerné ? Quels objectifs ? Quelles échéances ? Explications. **Par Livia Broche**

Les personnes assujetties à cette obligation avaient jusqu'au 30 septembre 2022 pour effectuer sur la plateforme OPERAT la première déclaration annuelle des consommations d'énergie et la déclaration des données de référence. Le décret pris en application de la loi ELAN dit tertiaire prévoit l'obligation de mise en œuvre d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans les bâtiments existants à usage tertiaire. Pour répondre à l'obligation du décret tertiaire, il faut remplir l'un des deux types d'objectifs suivants :

- Les objectifs en valeurs relatives au titre desquels la réduction doit être d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à 2010⁽¹⁾ ;
- Les objectifs en valeurs absolues, qui sont des seuils fixés définis pour chaque catégorie d'activité par les arrêtés dits « *valeurs absolues* ».

Les personnes concernées par l'obligation

Les assujettis à l'obligation de déclaration sont

Pour répondre à l'obligation de réduction de la consommation d'énergie finale, il faut remplir soit les objectifs en valeurs relatives soit les objectifs en valeurs absolues

conformément à l'article R. 174-27 du code de la construction et de l'habitation (CCH) le propriétaire et le cas échéant, le preneur à bail de :

- Bâtiments tertiaires d'une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² ;
- Toutes parties d'un bâtiment à usage mixte qui hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m² ;
- Tout ensemble de bâtiments situés sur une même unité foncière ou sur un même site dès lors que ces bâtiments hébergent des activités tertiaires sur une surface de plancher cumulée supérieure ou égale à 1 000 m².

Ces bâtiments tertiaires sur lesquels portent l'obligation de réduction de la consommation d'énergie finale sont intitulés « entités fonctionnelles assujetties (EFA) ». La souplesse du dispositif permet la mise en œuvre de la déclaration de 3 manières différentes. Elle peut être effectuée, tout d'abord, par le preneur à bail à la suite de la transmission des éléments nécessaires par le propriétaire. A ce titre, l'article R. 174-28 du CCH prévoit que « les propriétaires et les preneurs à bail se communiquent mutuellement les consommations annuelles énergétiques réelles de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation ». Ensuite, par le preneur à bail qui déclare ses propres consommations et le propriétaire qui déclare les consommations dont il assume la charge. Enfin, par un tiers mandaté par l'exploitant et/ou le propriétaire.

Déterminer la consommation de référence

La consommation de référence prise en compte pour l'atteinte de l'objectif de réduction de la consommation finale est celle du premier assujetti. Cette première déclaration réalisée en 2022 est très importante pour remplir les objectifs en valeurs relatives. Il est donc recommandé au propriétaire de choisir comme année de référence une année au titre de laquelle le bâtiment a beaucoup consommé. Cette référence, doit être prise sur douze mois consécutifs compris sur la période 2010-2019 et inclure une période de chauffe. Il est possible de collecter les données historiques de consommation auprès des gestionnaires de réseaux et de distribution qui ont conclu une convention avec l'Ademe, tel que GRDF. Il ressort du webinaire organisé par la Direction de l'Habitat, l'Urbanisme et des Paysages (DHUP), en date du 4 juin 2022, que sur la plateforme OPERAT lorsque l'ensemble des valeurs absolues seront disponibles, il sera possible de tester l'effet de l'ajustement sur différentes années entre 2010 et 2020 avant de valider sa déclaration. L'arrêté dit « valeurs absolues III » est en cours de rédaction. Une fois la déclaration validée, le propriétaire pourra invoquer une seule fois le droit à l'erreur afin de modifier sa consommation de référence.

Déterminer les objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale

L'Annexe II de l'arrêté du 10 avril 2020 prévoit que les catégories d'activités sont décomposées en sous-catégories correspondant à des zones fonctionnelles dont les usages spécifiques sont différenciés. Les objectifs en valeurs absolues sont fixés en fonction de la sous-catégorie. Cette décomposition permet de définir des objectifs en valeurs absolues les plus proches possibles de la configuration de l'entité fonctionnelle assujettie (EFA). Selon Marc LEREAU, Chef de projet Éco Énergie Tertiaire, « la répartition des surfaces totales entre les sous-catégories peut être faite

de façon approximative en 2022 et plus précise au cours des années ultérieures dans le cadre de l'adaptation et la modulation en fonction du volume d'activité ⁽²⁾. Cela n'entre pas dans le champ d'application du droit à l'erreur et peut être fait en tout temps ⁽³⁾ ».

Les assujettis ne sont pas obligés de choisir des sous-catégories en optant pour la sous-catégorie par défaut. L'inconvénient de cette sélection est que la modulation sera très sommaire et pour bénéficier d'une modulation personnalisée, il faudra constituer un dossier technique ou procéder a posteriori à la sélection des sous-catégories qui concerne l'EFA.

Élaborer un plan d'action

Selon François ADAM, Directeur de la Direction de l'Habitat, l'Urbanisme et des Paysages (DHUP), la plateforme OPERAT est un outil pour les assujettis, « le propriétaire fait avec ce qu'il a et il pourra modifier au courant de l'année sa déclaration ⁽³⁾ ». Sur la plateforme OPERAT, l'assujetti pourra identifier les différents leviers d'actions tels que la performance énergétique des bâtiments, la sensibilisation des occupants de bâtiments, l'installation d'équipements performants, de dispositifs de contrôle et de gestion active des équipements.

Afin de parvenir aux objectifs fixés par le décret tertiaire, il est nécessaire de clarifier les obligations du propriétaire et s'il y a lieu du locataire sur chacun des leviers d'actions et fixer des échéances prévisionnelles de réalisation

L'article L. 174-1 II, du CCH prévoit que les propriétaires des bâtiments ou des parties de bâtiments et, le cas échéant, les preneurs à bail qui sont soumis à l'obligation pour les actions qui relèvent de leurs responsabilités respectives en raison des dispositions contractuelles régissant leurs relations définissent ensemble les actions et mettent en œuvre les moyens correspondants chacun en ce qui les concerne. Dès lors, afin de parvenir aux objectifs fixés par le décret tertiaire, il est nécessaire de clarifier les obligations du propriétaire et s'il y a lieu du locataire sur chacun des leviers d'actions et fixer des échéances prévisionnelles de réalisation. Si l'entité fonctionnelle assujettie est donnée à bail, la conclusion d'un avenant est recommandée.

Pour toutes questions portant sur l'application de l'obligation à un local à usage tertiaire dont vous êtes propriétaire, n'hésitez pas à vous rapprocher d'une chambre locale de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI). ■

Bon à savoir :

Si vous avez des questions, dont la réponse ne figure pas dans la FAQ (<https://operat.ademe.fr/#/public/faq>), vous pouvez écrire à eco-energie-tertiaire@developpement-durable.gouv.fr pour les questions relatives au dispositif et à operat@ademe.fr pour celles qui portent sur les fonctionnalités ou l'accessibilité de la plateforme OPERAT.

1) art. L. 174- du code de la construction et de l'habitation (CCH)
2) Pour plus d'informations sur la modulation des objectifs v. « Bâtiments tertiaires : l'exigence environnementale » 25 millions de propriétaires, juillet/août 2020 p. 30.
3) Webinaire d'actualité autour du dispositif Éco Énergie Tertiaire, 6 avril 2022 organisée par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages.

Ehpad : Comment protéger votre investissement ?

ÉCLAIRAGE — De nombreux investisseurs se sont laissés convaincre par leurs banques ou leurs conseillers en gestion de patrimoine que l'acquisition de chambres médicalisées en EHPAD était un placement sûr. Défaut de conseil ? **Par François Morabito, avocat associé SCP Gobert & Associés**

Les difficultés rencontrées par les bailleurs

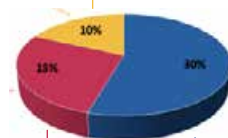
Selon la grande enquête lancée par l'UNPI et le CODIRSE, pour près de la moitié des bailleurs en EHPAD, c'est la douche froide (et plus de 70 % sont inquiets ou très inquiets par rapport à leur investissement). À la fin du premier bail commercial, il est fréquent que l'exploitant veuille faire signer un nouveau bail dans des conditions moins favorables pour les bailleurs : baisse du loyer, mise à leur charge de travaux de rénovation, de mise aux normes (ex : le décret tertiaire⁽¹⁾)... Pire, l'exploitant

« Une décote de 5 à 10 % s'applique désormais à leur revente. » (...)
« Banques et conseillers en gestion de patrimoine rechignent désormais à orienter leurs clients vers ce type de produits. »

tant décide parfois de transférer les lits dans un autre EHPAD plus grand et plus neuf (ex : DOMUS VI). En l'absence de nouveau gestionnaire, les copropriétaires se retrouvent sans bail commercial et avec des chambres impossibles à louer, car destinées à abriter des personnes en perte d'autonomie.

Les chiffres des difficultés rencontrées

Transfert des lits dans un autre Ehpad



Défaut de prise en charge des travaux

Baisse des loyers

1) Sur ce point voir p. 34 : « Décret tertiaire - Les obligations de réduction de consommation d'énergie finale. »

2) « Orpea : restitution de sommes exigées par la CNSA », abcbourse.com.

3) « Orpea publie un chiffre d'affaires en hausse au 1^{er} semestre, malgré la crise », investir.lesechos.fr.

4) « EHPAD, miser sur les placements 'seniors' est de plus en plus risqué », capital.fr.

Des difficultés aggravées suite au récent scandale de la maltraitance dans les EHPAD

Depuis l'enquête de « Cash Investigation », diffusée sur France 2, de graves dysfonctionnements des groupes d'EHPAD KORIAN, ORPEA et DOMUS VI ont été pointés du doigt. Par exemple, ORPEA a reçu une mise en demeure du 29 juillet 2022 de restitution de financements indûment perçus à hauteur de 55,8 millions euros, suite au rapport de la mission commune IGAS-IGF⁽²⁾.

La multiplication des contrôles administratifs risque d'engendrer la hausse des dépenses d'encadrement comme de restaurant et, en conséquence, une baisse des loyers versés aux propriétaires car le taux d'effort pour l'exploitant va augmenter (loyers/marge d'exploitation avant loyer).

Ebranlé par les révélations du livre-enquête *Les Fossoyeurs* sur la gestion de ses établissements, ORPEA a pris une série d'engagements afin d'améliorer la relation avec les familles de résidents ainsi que les conditions de travail de ses employés. Il a aussi largement remanié ses instances dirigeantes.⁽³⁾

Il existe également un risque lié à la perte de la valeur vénale du bien immobilier : « Une décote de 5 à 10 % s'applique désormais à leur revente. »⁽⁴⁾ « Banques et conseillers en gestion de patrimoine rechignent désormais à orienter leurs clients vers ce type de produits. »⁽⁴⁾ L'or gris n'a plus la côte.

Comment protéger l'investissement des bailleurs ?

Le CODIRSE-UNPI invite les bailleurs à se regrouper avec les copropriétaires de leur résidence d'EHPAD afin de mieux défendre leurs intérêts communs. Spécialisé dans la défense des propriétaires privés depuis des années, le CODIRSE-UNPI peut vous



Copyright (c) 2009 ariadna de raadt/Shutterstock

L'absence d'information du risque de non-perception des loyers en cas de déconfiture du preneur à bail peut constituer un vice du consentement lorsque la sécurité de l'opération avait été déterminante du consentement de l'investisseur

aider à vous regrouper et vous organiser. Nous avons l'expérience des résidences gérées. Sachez qu'aucun exploitant d'EHPAD ne peut imposer de baisse de loyers aux bailleurs. En cas de désaccord, le preneur devra saisir le juge des loyers commerciaux. Et avant de rendre sa décision, le juge désignera généralement un expert judiciaire pour déterminer la valeur locative de la résidence. La Cour de cassation a déjà sanctionné un preneur (la société ORPEA ici) pour manquement à son devoir de loyauté contractuelle à l'égard des bailleurs ⁽⁵⁾. Une action contre le vendeur du placement en EHPAD pour défaut de conseil, pourrait aussi être envisagée. En effet, avant d'investir et de donner son consentement libre et éclairé, encore faut-il avoir connaissance des aléas possibles.

La Cour de cassation a déjà sanctionné un conseiller en patrimoine (la société LAGRANGE PATRIMOINE CONSEIL ici) pour manquement à son obligation d'information et de conseil à l'égard des investisseurs : « la sécurité de l'opération avait été déterminante de leur consentement et, s'ils avaient été informés du risque de non-perception des loyers en cas de déconfiture du preneur à bail, ils auraient refusé de

souscrire à l'investissement, ce dont il résultait une absence d'aléa » ⁽⁶⁾. La responsabilité du notaire a parfois pu être retenue. Censé connaître l'état du marché local, il doit en tirer les conséquences et éventuellement déconseiller une opération immobilière de défiscalisation vouée à l'échec ⁽⁷⁾.

Le cabinet Gobert & Associés, qui défend des milliers d'investisseurs depuis quinze ans, a l'habitude de ces procédures, il pourra vous conseiller et vous représenter au mieux. ■

5) Cour de cassation, Chambre civile 3, 5 octobre 2017, 16-17.533.

6) Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 2 février 2022, 21-10.205.

7) Cass. com., 20 sept. 2017, n° 15-14176 ;

JurisData n°2017-020745.

La SACEM s'invite dans les chambres d'hôtes

FISCALITÉ INDIRECTE — Vous avez quelques chambres à louer en tant que chambres d'hôtes ou en location saisonnière et, pour agrémenter le séjour de vos hôtes, vous avez installé un poste de télévision dans les chambres, voire dans les parties communes de votre bâtiment. Ce faisant, vous relevez des redevances de la SACEM. Une récente réponse ministérielle du ministère de la culture ⁽¹⁾ confirme le bien-fondé de la position de la SACEM. **_Par Bertrand Desjuzeur**

Critiques

Le député Olivier Falorni cite le cas d'un propriétaire devant payer un « forfait spécial hébergement touristique » de 224 euros pour un gîte accueillant 20 personnes par an. D'autres élus relaient les inquiétudes de propriétaires : Emmanuel Maquet pour des propriétaires de la Somme, Philippe Latombe ⁽²⁾ ou la sénatrice Sylviane Noël. ⁽³⁾ Celle-ci évoque une demande de 198,01 € HT assortie d'une menace de 300 000 € d'amende.

Rôle de la SACEM

L'objectif de la société des auteurs et compositeurs de musique est de verser aux auteurs et compositeurs une rémunération pour la diffusion de leurs œuvres. La représentation d'une œuvre, c'est-à-dire sa communication au public par un procédé quel-

2022. Le site service-public.fr évoque un tarif de 198,01 € HT pour les chambres d'hôtes et locations saisonnières.

Le site internet de la SACEM précise en 4 pages le tarif applicable. Il mentionne pour les hébergements de moins de 10 chambres, pour les « chambres d'hôtes, gîtes, meublés de tourisme... » un tarif de 120,11 € HT couvrant la diffusion dans les chambres et les parties communes ⁽⁴⁾ avec un tarif réduit de 20 % pour ceux qui ont effectué une déclaration préalable et conclu un contrat dans les 15 jours de sa présentation.

Le ministère indique enfin que des discussions sont en cours entre la SACEM et les fédérations des acteurs de l'hébergement touristique « pour adapter les conditions de son intervention à la réalité des exploitations les plus modestes ».

120,11 € HT

La SACEM a mis en place un système de tarification simplifiée pour les petits établissements d'hébergement touristiques disposant de 10 chambres ou moins, ainsi qu'aux chambres d'hôtes et gîtes. Le forfait annuel est de 120,11 € HT en 2022.

La sénatrice Sylviane Noël [...] évoque une demande de 198,01 € HT assortie d'une menace de 300 000 € d'amende

conque et notamment par télédiffusion fait partie du droit d'exploitation appartenant à l'auteur (art. L 122-1 et L 122-2 du code de la propriété intellectuelle).

Les tarifs

Depuis 2014, la SACEM a mis en place un système de tarification simplifiée pour les petits établissements d'hébergement touristiques disposant de 10 chambres ou moins, ainsi qu'aux chambres d'hôtes et gîtes. Le forfait annuel est de 120,11 € HT en

Le fondement de la demande

Pour les hôtels, la Cour de cassation s'est prononcée en 2010 (Civ. 1E, 14 janvier 2010, n° 08-16022). Elle a jugé que les clients de l'hôtel, bien qu'occupant les chambres individuelles à titre privé constituaient un public au sens de l'article L 122-2 et que l'hôtelier mettant à disposition une télévision permettant la réception de programmes de télédiffusion se livrait à un acte de communication au public soumis à autorisation des auteurs et partant au paiement de la redevance y afférente.

- 1) Réponse à Olivier Falorni, député de Charente-Maritime, JO AN Q, 6 septembre 2022, n° 571
- 2) Mêmes réponses, n° 570 et 572.
- 3) JO Sénat Q, 8 septembre 2022, n° 1976.
- 4) https://clients.sacem.fr/docs/autorisations/Droits_de_diffusion_Tarifs_hebergement_touristique_commercial.pdf.



Copyright (c) 2020 Davizro Photography/Shutterstock

Fournir une télévision dans des chambres d'hôtes expose le bailleur à devoir une redevance à la SACEM

Cette décision faisait suite à une décision de la Cour de Justice des Communautés Européennes du 7 décembre 2006 (7 déc. 2006, C-306/05) jugeant que le caractère privé des chambres d'un établissement hôtelier ne s'opposait pas à ce que la communication d'une œuvre par la télévision constitue un acte de communication au public. Le ministère de la culture rappelle que les sommes perçues ne constituent pas une taxe mais une rémunération versée aux auteurs et que la SACEM exerce sa mission sans avoir à se prononcer sur le bien-fondé de la politique de gestion des droits.

Philippe Latombe cite une décision (CJUE 2 avril 2020, C-753/18) qui n'a pas admis la qualification d'acte de communication au public pour une société de location de voitures équipées de radio. Mais ce même arrêt indique que la situation est

différente de celle où un prestataire de service transmet délibérément à sa clientèle des œuvres protégées en distribuant un signal au moyen de récepteurs qu'ils ont installés dans leur établissement (CJUE 31 mai 2016, C-117/15). Dans cet arrêt de 2016, l'exploitant d'un centre de rééducation transmettant « *délibérément des œuvres protégées à ses patients, au moyen d'appareils de télévision installés dans plusieurs endroits de cet établissement* » a été considéré comme réalisant un acte de communication.

Conclusion

La SACEM dispose donc d'arguments pour exiger le paiement de la redevance. Toutefois la différence entre la mise à disposition d'une radio par un loueur de voitures — exclue de la redevance — et la fourniture d'une TV par le bailleur d'une chambre d'hôte — soumise à la redevance — est difficile à comprendre. Autant on peut comprendre la facturation pour la diffusion dans un lieu ouvert à la circulation du public comme les parties communes d'un établissement, autant on a plus de mal à comprendre celle exigée pour un lieu privé qu'est la chambre... Reste aux fédérations à négocier les tarifs avec la SACEM et le ministère de la culture. ■

BAIL COMMERCIAL cass. 3^{ème} civ., 6 juillet 2022, n° 21-12.024

Rejet du droit de repentir du bailleur en cas de construction par un tiers de nouveaux locaux dans l'intérêt du locataire évincé

Selon la Cour de cassation, le bailleur ne peut plus exercer son droit de repentir après le début de la construction de locaux, en vue de la réinstallation du locataire même par une personne morale distincte. [_ Par Livia Broche](#)

Conformément à l'article L. 145-58 du Code de commerce, le bailleur qui a refusé à l'origine le renouvellement du bail commercial peut, le plus souvent au vu du montant de l'indemnité d'éviction définitivement fixée par le juge, revenir sur son refus et accepter de consentir un nouveau bail. Toutefois, ce droit ne peut être exercé que si le locataire est toujours dans les lieux et qu'il n'a pas déjà loué ou acheté un immeuble destiné à sa réinstallation. Une bailleuse a délivré un congé avec refus de renouvellement du bail commercial sans offre d'une indemnité d'éviction. Par la suite, elle a notifié à la locataire évincée son souhait d'exercer son droit de repentir, avant même la fixation du montant de l'indemnité d'éviction. La locataire qui s'estime engagée dans un processus irréversible de départ lors de la renonciation a assigné la bailleuse en contestation de l'exercice du droit de repentir. En l'espèce, la construction de locaux a été engagée par une SCI constituée de la gérante et d'un des associés de la locataire évincée. La SCI a acquis l'immeuble pour y construire un terrain

destiné à l'exploitation de l'activité du preneur évincé. Le projet de construction a fait l'objet d'un recours en suspension du permis de construire par une société tierce avec laquelle la bailleuse partageait des intérêts stratégiques mais il a tout de même pu débiter. De son côté, la bailleuse argue qu'elle peut exercer son droit compte tenu du fait que la construction a été réalisée par une personne morale distincte et dépourvue de tout lien capitalistique avec la société locataire. En outre, elle oppose que le preneur évincé n'est pas personnellement engagé un processus irréversible de libération des locaux en vue de sa réinstallation. Dans son arrêt du 6 juillet 2022, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation retient que peu importe que les démarches irréversibles de libération des locaux en vue de la réinstallation du locataire évincé aient été effectuées par une personne morale distincte dès lors qu'elles l'ont été dans l'intérêt du preneur. Ainsi, la bailleuse qui ne peut revenir sur le congé sans offre de renouvellement qu'elle a délivré est tenue au paiement de l'indemnité d'éviction à son locataire. ■

Article
L. 145-58

C'est l'article du code de commerce qui prévoit les modalités d'exercice du droit de repentir du bailleur.

COPROPRIÉTÉ Cass. 3^{ème} civ., 1^{er} juin 2022, n° 21-16.232

La vente d'une surface déterminée de parties communes spéciales

Selon la Cour de cassation, seuls les propriétaires des parties communes spéciales peuvent décider de leur aliénation.

[_ Par Livia Broche](#)

Dans cette affaire, l'assemblée générale de tous les copropriétaires a voté la cession d'une surface déterminée des parties communes spéciales d'un immeuble soumis au statut de la copropriété. Des propriétaires de lots situés dans ledit immeuble ont assigné le syndicat de copropriétaires et le syndic en annulation de la décision d'assemblée générale autorisant la cession. Pour la cour d'appel, cette cession qui avait été votée à la condition préalable de l'adoption d'un projet modificatif de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, emportait la création d'un lot auquel sont nécessairement affectées une quote-part des parties communes spéciales et une quote-part des

parties communes générales. Selon elle, il résultait de ces affectations que la modification du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division impliquait que cette décision soit approuvée par l'ensemble des copropriétaires. Cependant, la Cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel en se fondant sur les articles 3 et 4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Ces articles prévoient, d'une part, que sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Et d'autre part, que les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement. Par voie de conséquence, lors de l'assemblée générale des copropriétaires, appelée à se prononcer sur la cession de parties communes spéciales, seuls les copropriétaires, propriétaires de celles-ci, peuvent décider de leur aliénation. (Pour plus d'informations concernant la vente de parties communes v. Location et vente d'une partie commune p. 26). ■

VENTE Cass. 3^{ème} civ., 29 juin 2022, n° 21-16.452

La mise en œuvre du droit de préemption légal du locataire commercial en cas de cession unique de locaux commerciaux de preneurs distincts

Aucun des preneurs commerciaux ne peut se prévaloir du droit de préemption légale, prévu à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, en cas de vente portant à la fois sur des locaux commerciaux de preneurs distincts et sur des locaux non commerciaux. [_ Par Livia Broche](#)

Des propriétaires donnent à bail commercial, dans le même immeuble, à deux preneurs distincts, d'une part une boutique et un appartement. Et d'autre part, une boutique et deux appartements. Ils ont conclu une promesse de vente notariée portant sur l'ensemble des lots donnés à bail commercial ainsi que sur un autre appartement et trois caves situés dans le même immeuble. Pour mémoire, l'article L. 145-46-1 du Code de commerce prévoit que le locataire du local commercial objet de la vente dispose d'un droit de préemption, exception faite notamment en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou

de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Les preneurs à bail souhaitant mettre en œuvre ce droit de préemption légal, ont assigné en nullité de la vente et en réparation les bailleurs, l'acquéreur bénéficiaire de la promesse de vente et les notaires.

La Cour de cassation a confirmé l'arrêt de la cour d'appel qui a retenu qu'aucun des preneurs commerciaux ne pouvaient se prévaloir de l'application de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce. La cour d'appel avait constaté que la vente portait à la fois sur des locaux commerciaux de preneurs distincts et sur des locaux non commerciaux, ce qui constitue un cas de cession unique de locaux commerciaux distincts. ■

Article L. 145-46-1

C'est l'article du code de commerce qui prévoit les modalités d'exercice du droit de préemption légal du preneur à bail commercial en cas de vente du local commercial par le bailleur.

ASSURANCE Cass. 2^{ème} civ., 16 juin 2022, n° 20-20.745

Le changement de locataire en cas de conclusion d'un contrat d'assurance qui couvre les loyers impayés

La Cour de cassation rappelle que l'absence de déclaration volontaire du changement de locataire, dont les revenus sont différents du premier locataire, change l'objet du risque du contrat d'assurance, ce qui entraîne l'annulation du contrat et donne lieu à restitution des sommes versées en exécution du contrat annulé.

[_ Par Livia Broche](#)

Un pavillon à usage d'habitation a été donné à bail. A ce titre, le bailleur avait conclu un contrat d'assurance couvrant les loyers impayés, les dégradations locatives et la prise en charge des frais de contentieux. Le bailleur assuré a déclaré un sinistre suite aux non-paiements de loyers par son locataire. Les assureurs ont versé une indemnité correspondant au montant des loyers impayés. Toutefois, à l'occasion du litige, les assureurs ont découvert qu'un second contrat de location portant sur le même bien avait été consenti sans qu'ils en aient été informés. Dès lors, les assureurs ont assigné la société assurée en annulation du contrat d'assurance et en restitution de l'indemnité indûment versée. Pour rappel, l'article L. 113-8 du code des assurances

prévoit l'annulation du contrat d'assurance en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur. Cette annulation entraîne la restitution par l'assuré des indemnités versées par l'assureur en exécution du contrat annulé. Sur le fondement de l'article précité, la Cour de cassation a retenu que l'absence volontaire de déclaration du second bail, 15 jours après la signature du premier, portant sur le même bien mais au profit de locataires différents constitue une réticence intentionnelle et que celle-ci, en raison de la modification des revenus des locataires change l'objet du risque pour l'assureur. Elle ajoute qu'il n'y a pas à rechercher s'il y avait eu intention de causer un dommage à l'assureur. ■

BAIL D'HABITATION

Révision de loyer pour un logement classé F ou G

_ Par Arnaud Couvelard

QUESTION — Le bail de trois ans que j'ai signé en janvier 2022 comprend une clause d'indexation annuelle. Plusieurs médias ont indiqué que depuis le 24 août 2022, il n'est plus possible de faire jouer cette clause si le logement est classé F ou G. Mon logement étant classé F, cela signifie que je ne pourrai pas réviser le loyer en janvier 2023 ?

L'article 159 de la loi climat et résilience du 22 août 2021 interdit d'augmenter les loyers des logements classés F ou G, dans les conditions suivantes :

- en cas de nouvelle location, le loyer du nouveau bail ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire (article 17, II de la loi du 6 juillet 1989) ;
- en cours de bail, la clause de révision de loyer selon l'IRL ⁽¹⁾ ne peut pas être appliquée (article 17-1, III de la loi de 1989) ;
- lorsque les parties sont convenues de travaux d'amélioration du logement que le bailleur fera exécuter, aucune majoration de loyer consécutive à la réalisation de ces travaux n'est possible (article 17-1, III de la loi de 1989) ;

1) Indice de référence des loyers.

- le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du bail (article 17-2, II de la loi de 1989). Ces dispositions s'appliquent aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits depuis le 24 août 2022.

Votre bail ayant pris effet avant le 24 août 2022, la seconde mesure qui vous intéresse (interdiction de réviser le loyer selon l'IRL pour les logements classés F ou G) ne s'appliquera que lors du renouvellement ou de la tacite reconduction du bail en janvier 2025. Vous pourrez donc indexer le loyer en janvier 2023 et en janvier 2024.

BAIL D'HABITATION

Réévaluation du loyer lors du renouvellement du bail pour un logement situé en zone détendue

_ Par Arnaud Couvelard

QUESTION — Je loue depuis huit ans un appartement à Saint-Malo et je n'ai jamais augmenté le montant du loyer. Le loyer pratiqué étant très inférieur aux prix du marché (il devrait être d'environ 800 € alors qu'il est actuellement de 500 €), puis-je augmenter le loyer lors du renouvellement du bail ?

La ville de Saint-Malo étant située en zone « détendue » (c'est-à-dire hors zone « tendue » et hors zone soumise à encadrement des loyers), il est possible, lors du renouvellement du bail et si le loyer est « manifestement sous-évalué », de demander une augmentation du montant du loyer six mois avant l'échéance du bail. Pour cela, il faut joindre au moins trois références de loyer ⁽¹⁾ dans le voisinage pour des logements comparables et plus largement respecter l'article 17-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Si le locataire n'acquiesce pas quatre mois avant l'échéance, le bailleur doit saisir la commission de conciliation puis, à défaut d'accord, le tribunal judiciaire. La hausse est étalée dans le temps par tiers ou par sixième (augmentation par tiers annuel si elle est inférieure à 10 % et si le bail se renouvelle pour trois ans ; augmentation par sixième

1) Six références au moins sont nécessaires pour les communes des agglomérations de Paris, Lyon et Marseille visées en annexe du décret n° 87-818 du 2 octobre 1987 modifié (cf. le site www.legifrance.gouv.fr).

2) S'il s'agit d'un logement meublé, le nouveau loyer est exigible en totalité dès le premier terme du bail renouvelé ; par exception, si la hausse est supérieure à 10 %, celle-ci s'applique par tiers annuel au contrat renouvelé et lors des renouvellements ultérieurs.

3) Article 17-2, II de la loi du 6 juillet 1989.

annuel dans les autres cas ⁽²⁾). Il faut noter que depuis le 24 août 2022, le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du bail s'il s'agit d'un logement de la classe F ou de la classe G (cela concerne les logements très peu performants et extrêmement peu performants) ⁽³⁾.

Par conséquent, si le loyer que vous pratiquez est manifestement sous-évalué, vous pourrez le réviser lors du renouvellement du bail, mais il faudra respecter les multiples conditions tirées de l'article 17-2 de la loi de 1989, et notamment :

- vous devrez fournir au moins trois références de loyer ;
- la hausse devra être étalée dans le temps par tiers ou par sixième ;
- le logement ne doit pas être classé F ou G.

BAIL D'HABITATION

Réévaluation du loyer lors du renouvellement du bail pour un logement situé en zone tendue

_ Par Arnaud Couvelard

QUESTION — Même question que précédemment, mais pour un appartement situé à Arpajon.

La commune d'Arpajon étant située en zone tendue⁽¹⁾, le décret annuel relatif à l'évolution de certains loyers n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié doit s'appliquer.

Il ressort de l'article 5 de ce décret que lorsque le loyer est manifestement sous-évalué, celui-ci peut être réévalué lors du renouvellement du bail (en respectant les termes de l'article 17-2 de la loi de 1989), mais cette hausse ne peut excéder la moitié de la différence entre le loyer fixé par référence aux loyers habituelle-

1) Les communes situées en zones tendues sont celles où s'applique la taxe sur les logements vacants (voir l'annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 modifié).
2) Il est également possible de réévaluer le loyer lors du renouvellement du bail quand des travaux d'un certain montant sont réalisés (cette hypothèse ne vous concerne pas a priori).

ment constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer pratiqué (révisé le cas échéant suivant l'indice de références des loyers)⁽²⁾.

Par conséquent, en plus des conditions énumérées précédemment (fournir trois références de loyer, étalement de la hausse et exclusion des logements classés F et G), la hausse ne pourra excéder la moitié de la différence entre le loyer résultant des trois références de loyer et le dernier loyer pratiqué.

BAIL D'HABITATION

Réévaluation du loyer lors du renouvellement du bail pour un logement situé dans une commune soumise à encadrement des loyers

_ Par Arnaud Couvelard

QUESTION — Même question que précédemment, mais pour un appartement situé à Lille.

Tout d'abord, rappelons les communes soumises à encadrement des loyers par arrêté préfectoral: Paris, Lille, Lyon, Villeurbanne, Montpellier, Bordeaux et 18 communes de la région parisienne (Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Villetaneuse, Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville). Dans ces 24 villes, l'article 5 du décret du 27 juillet 2017 modifié, repris dans la réponse précédente, ne s'applique pas (cf. l'article 9, 3° du décret). L'article 140, VI de la loi ELAN du 23 novembre 2018 permet au propriétaire d'engager une action en réévaluation du loyer lors du renouvellement du bail si le loyer est inférieur au loyer de référence minoré fixé dans l'arrêté préfectoral. Si tel est le cas, vous pouvez proposer à votre locataire, au moins six mois avant la fin du bail en cours, un nouveau loyer inférieur ou égal au loyer de référence minoré (sans avoir à apporter des références de loyer). Cette proposition peut être adressée par lettre recommandée avec AR (ou mieux par acte d'huissier) et doit reproduire les dispositions

1) en page 42
2) en page 42
3) Article 17-2, II de la loi du 6 juillet 1989 et article 1-1 du décret du 27 juillet 2017

de l'article 140, VI de la loi ELAN, mentionner le montant du loyer, ainsi que le loyer de référence minoré ayant servi à déterminer le nouveau loyer.

Le locataire peut contester l'action en réévaluation de loyer en produisant trois références de loyers⁽¹⁾ dans le voisinage pour des logements comparables.

En cas de désaccord du locataire sur ce réajustement ou à défaut de réponse de ce dernier quatre mois avant l'échéance du bail, vous pourrez saisir la commission départementale de conciliation. A défaut d'accord constaté par cette commission, le juge peut être saisi, avant le terme du contrat. Si le juge n'est pas saisi, le contrat est reconduit de plein droit aux conditions antérieures du loyer, éventuellement indexé. La hausse de loyer s'applique par tiers ou par sixième (augmentation par tiers annuel si elle est inférieure à 10 % et si le bail se renouvelle pour trois ans; augmentation par sixième annuel dans les autres cas⁽²⁾). Enfin, à l'instar des zones détendues et tendues, depuis le 24 août 2022 le loyer ne peut pas être réévalué lors du renouvellement du bail si le logement est classé F ou G⁽³⁾.

LOI DE 48

Loyers pour les logements régis par la loi de 1948

_ Par Arnaud Couvelard

QUESTION — En 2022, quelles sont les augmentations de loyer pour les logements régis par la loi de 1948 ?

Le décret n° 2022-1217 du 7 septembre 2022 (Journal Officiel du 8 septembre) a fixé les loyers relevant de la loi du 1^{er} septembre 1948, à compter du 1^{er} juillet 2022 (effet rétroactif).

— Les loyers relevant de la loi du 1^{er} septembre 1948 sont augmentés de 2,48 % pour les catégories III A, III B, II A, II B et II C pour l'ensemble des communes, y compris celles situées dans le périmètre de l'agglomération parisienne.

Pour rappel, la distinction entre la région parisienne et la province a été supprimée en 2010 et en 2021 les loyers avaient été augmentés de 0,09 %.

— Quant aux logements de la catégorie IV, ils ne subissent aucune augmentation.

— Pour les loyers au forfait (article 34 de la loi de

1948), le taux de majoration est fixé à 2,48 % (il était de 0,09 % l'année dernière).

Dans l'agglomération parisienne, les communes concernées par ce décret sont :

- la ville de Paris, toutes les communes des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne ;
- les communes de Seine-et-Marne, des Yvelines, de l'Essonne et du Val-d'Oise qui figurent en annexe du décret n° 48-1881 du 10 décembre 1948 (modifiée par le décret n° 2019-968 du 17 septembre 2019).

À noter: les communes concernées sont les mêmes que celles visées par l'ancien décret (décret n° 2021-829 du 28 juin 2021).

Valeur locative mensuelle en euros				
Catégorie	Agglomération parisienne		Hors agglomération parisienne	
	Prix de base de chacun des dix premiers mètres carrés de surface corrigée	Prix de base des mètres carrés suivants	Prix de base de chacun des dix premiers mètres carrés de surface corrigée	Prix de base des mètres carrés suivants
II A	12,89	7,65	10,52	6,28
II B	8,86	4,80	7,26	3,95
II C	6,79	3,63	5,54	2,98
III A	4,11	2,20	3,36	1,87
III B	2,43	1,27	2,00	1,04
IV	0,26	0,12	0,26	0,12



L'UNPI & vous

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

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

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



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Gérez vos biens immobiliers

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

Commander → 3 solutions

www.unpi.org
rubrique « La Boutique »

Contactez votre
chambre locale UNPI

Nouveau →
Carnets de quittances de loyer avec système autocopiant (Réf. 47)
(50 liasses de 2 feuillets)

Remplissez le bon de commande ci-dessous

Réf.	Désignation	À l'unité		Jeu de 2 exemplaires		Jeu de 3 exemplaires		TOTAL
		Prix TTC*	Quantité	Prix TTC*	Quantité	Prix TTC*	Quantité	
K 31	Kit du propriétaire logement nu (3 baux réf. 80, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)	25,90 €		44,90 €		64,90 €		
K 32	Kit du propriétaire logement meublé (3 baux réf. 103 avec inventaire du mobilier, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour le candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)	27,90 €		47,50 €		66,90 €		
80	80 Bail de 3 ans ou plus (locaux vacants : location ou colocation)			14,90 €		19,50 €		
80 A	Avenant au bail référence 80 (à remplir en cas de départ d'un colocataire)					5,20 €		
103	Bail meublé + inventaire du mobilier			15,50 €		19,90 €		
103-CO	Bail de colocation de logement meublé + inventaire du mobilier			15,50 €				
103-M	Bail mobilité + inventaire du mobilier			13,90 €		19,90 €		
AC	Acte de caution solidaire (pour les baux références 80, 103, 103-CO et 103-M)			5,20 €				
101	Bail de résidence secondaire (locaux nus)			12,90 €		16,90 €		
102	Bail professionnel			12,90 €		16,90 €		
104	Bail de garage (loué séparément d'une location d'habitation)			12,90 €		16,90 €		
105	Bail de location saisonnière avec état descriptif (système autocopiant)			12,90 €				
49-3	Bail commercial + notice explicative			16,90 €				
FR 01	Fiche pour candidat locataire	2,50 €						
47	Carnet de quittances de loyer (50 liasses - autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire)	12,90 €						
EL	État des lieux (autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire)	10,50 €						
67	Liste des réparations locatives et charges récupérables	3,20 €						
							TOTAL	
							*Frais de port inclus	

Nos baux sont clairs, pratiques et fiables

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

25 millions de Propriétaires
11 quai Anatole France - 75007 PARIS

Règlement par chèque, libeller à l'ordre de :

La Presse immobilière

NOM

Prénom

Adresse

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

25 millions de propriétaires

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

ICC | Indice du coût de la construction |

	1 ^{er} T. 2022 1948	INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4 ^e T 1953	Annuelles	Triennales	Sur 9 ans
2013	2 ^e trimestre	1637	-1,74	+7,91	+29,20
	3 ^e trimestre	1612	-2,18	+6,05	+26,73
	4 ^e trimestre	1615	-1,46	+5,35	+27,27
2014	1 ^{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
	3 ^e trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
	4 ^e trimestre	1886	+5,07	+10,75	+15,07
22	1 ^{er} trimestre	1948*	+6,92	+12,73	+18,35

*Parution INSEE 22/06/2022

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

ILC | Indice des loyers commerciaux |

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

	1 ^{er} T. 2022 120,61	ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2019	2 ^e trimestre	115,21	+ 2,33 %	+ 6,28 %	+ 13,14 %
	3 ^e trimestre	115,60	+ 1,90 %	+ 6,48 %	+ 12,93 %
	4 ^e trimestre	116,16	+ 1,84 %	+ 6,66 %	+ 12,86 %
2020	1 ^{er} trimestre	116,23	+ 1,39 %	+ 6,18 %	+ 12,15 %
	2 ^e trimestre	115,42	+ 0,18 %	+ 4,93 %	+ 10,51 %
	3 ^e trimestre	115,70	+ 0,09 %	+ 4,44 %	+ 9,87 %
	4 ^e trimestre	115,79	- 0,32 %	+ 4,01 %	+ 8,95 %
2021	1 ^{er} trimestre	116,73	+ 0,43 %	+ 4,34 %	+ 9,08 %
	2 ^e trimestre	118,41	+ 2,59 %	+ 5,17 %	+ 10,00 %
	3 ^e trimestre	119,70	+ 3,46 %	+ 5,51 %	+ 10,66 %
	4 ^e trimestre	118,59	+2,42 %	+ 3,97 %	+ 9,46 %
22	1 ^{er} trimestre	120,61*	+ 3,32 %	+ 5,21 %	+ 11,13 %

*Parution INSEE 22/06/2022

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

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

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

ILAT | Indice des loyers des activités tertiaires |

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

	1 ^{er} T. 2022 120,73	ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
18	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 %
	3 ^e trimestre	117,61	+ 2,96 %	+ 4,32 %	+ 10,47 %
	4 ^e trimestre	118,97	+ 4,30 %	+ 5,00 %	+ 11,47 %
22	1 ^{er} trimestre	120,73*	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %

*Parution INSEE 22/06/2022

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

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

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

2 ^{ème} T. 2022 135,84	1 ^{er} TRIMESTRE		2 ^e TRIMESTRE		3 ^e TRIMESTRE		4 ^e TRIMESTRE	
	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle
2018	127,22	+ 1,05 %	127,77	+ 1,25 %	128,45	+ 1,57 %	129,03	+ 1,74 %
2019	129,38	+ 1,70 %	129,72	+1,53%	129,99	+ 1,20 %	130,26	+ 0,95 %
2020	130,57	+ 0,92 %	130,57	+0,66%	130,59	+ 0,46 %	130,52	+0,20%
2021	130,69	+ 0,09 %	131,12	+0,42%	131,67	+ 0,83 %	132,62	+1,61 %
2022	133,93	+ 2,48 %	135,84*	+ 3,60 %				

*Parution INSEE 13/07/2022

IPC | Indice mensuel des prix à la consommation*

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

Indice mensuel
des prix 08/2022 **111,83**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
2022	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26	111,33	111,83				

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

BT01 | Indice bâtiment national BT 01* | * Nouvelle valeur, base 100 en 2010BT01 07/2022 = **127,7**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
2021	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6	117,5	118,5	118,5	118,6	119,1	119,5	119,7
2022	121,4	122,2	123,3	124,9	126,4	127,2	127,7					

Indice fédération française du bâtiment base 1 en 1941

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

2019	1 ^{er} trimestre	993,5
	2 ^e trimestre	994,5
	3 ^e trimestre	994,2
	4 ^e trimestre	994,3
2020	1 ^{er} trimestre	995,1
	2 ^e trimestre	995,2
	3 ^e trimestre	996,8
	4 ^e trimestre	1000,5
2021	1 ^{er} trimestre	1022,3
	2 ^e trimestre	1033,4
	3 ^e trimestre	1055,2
	4 ^e trimestre	1066,4
2022	1 ^{er} trimestre	1101
	2 ^e trimestre	1135,5

Taux de l'intérêt légal

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

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

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

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

SALAIRES ET DIVERS |

NOUVEAU CALCUL DU SALAIRE BRUT DES SALARIÉS DE LA BRANCHE DES GARDIENS ET EMPLOYÉS D'IMMEUBLES

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

(coefficient hiérarchique X valeur du point) + valeur fixe

Ce calcul tient compte de la pesée des postes effectuée par le syndicat de l'immeuble dont dépendent les salariés, pesée qui devait être effectuée pour fin février 2016. Cette pesée des postes de travail plus proche de la réalité a défini un nouveau coefficient hiérarchique pour les salariés. Les nouveaux coefficients hiérarchiques s'échelonnent de 580 à 705. Ces deux valeurs sont théoriques, le premier niveau réel de la nouvelle classification étant de 583 (soit quatre échelons «a» et un échelon «b» généralement en «technicité»). Une fois le nouveau coefficient hiérarchique défini, il y a lieu de le multiplier par la valeur du point qui correspond à sa catégorie.

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

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

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

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

A noter : plusieurs niveaux de la catégorie A vont se retrouver en dessous du SMIC (depuis le 1^{er} août 2022, le SMIC brut mensuel est fixé à 1 678,95 € sur la base de la durée légale du travail de 35 heures hebdomadaires). Il y aura donc lieu de compenser la différence afin de respecter cette valeur minimale.

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

Catégorie 1 : 3,211 € ; catégorie 2 : 2,535 € ; catégorie 3 : 1,872 €. Cette évaluation ne peut toutefois être inférieure à 72,30 € si une seule pièce (ou 38,70 € par pièce si plusieurs pièces).



© Photo Louis Paulin

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

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

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

• **Astreinte de nuit : 155 €**

• **Plafond de sécurité sociale année 2022 : 3 428 €.**

TAUX DE L'USURE |

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

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

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

PLUS VALUES IMMOBILIÈRES | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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

LOI DE 1948 | LA SORTIE

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1^{er} janvier 2022, les revenus nets imposables de l'année 2021 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau ci-dessous.

Nombre de personnes par foyer	Revenus nets Île-de-France	Revenus nets province
1 personne	40 802 €	30 601 €
2 personnes	49 792 €	37 343 €
3 personnes	58 781 €	44 087 €
4 personnes	67 772 €	50 829 €
Personnes en +	+ 8 990 €	+ 6 742 €

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2022

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

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable
Avant le 01/08/1914	112 302,10	Année 1981	110,10	Année 2002	25,90
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	64 132,30	Année 1982	95,00	Année 2003	24,10
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	26 950,30	Année 1983	85,50	Année 2004	22,20
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	16 490,90	Année 1984	77,10	Année 2005	19,90
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	11 875,40	Année 1985	72,30	Année 2006	17,60
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	7 190,90	Année 1986	69,50	Année 2007	15,80
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	3 499,20	Année 1987	65,40	Année 2008	14,10
Années 1946, 1947, 1948	1 638,80	Année 1988	61,80	Année 2009	12,80
Années 1949, 1950, 1951	892,50	Année 1989	57,70	Année 2010	11,10
Années 1952 à 1958 incluse	651,00	Année 1990	53,60	Année 2011	9,30
Années 1959 à 1963 incluse	526,70	Année 1991	49,90	Année 2012	7,30
Années 1964 et 1965	493,10	Année 1992	46,00	Année 2013	6,00
Années 1966, 1967, 1968	465,10	Année 1993	43,30	Année 2014	5,50
Années 1969 et 1970	434,60	Année 1994	40,90	Année 2015	5,40
Années 1971, 1972 et 1973	377,40	Année 1995	38,00	Année 2016	5,30
Année 1974	264,80	Année 1996	36,00	Année 2017	4,20
Année 1975	245,00	Année 1997	34,40	Année 2018	2,60
Années 1976 et 1977	215,30	Année 1998	32,80	Année 2019	1,60
Année 1978	192,90	Année 1999	32,30	Année 2020	1,40
Année 1979	167,00	Année 2000	30,50		
Année 1980	137,00	Année 2001	28,50		

Autres locations

Paris 14. Métro Alésia. Immeuble récent. Studio 28 m², DPE: D. Meublé, exposition sud sur rue calme. Grands placards, pièce douche et WC séparés. Cuisinette, chauffage électrique. Acceptation stagiaire. 850 € sans EDF et eau. Mme DUDAN Marie. E-mail: marie.dudan@laposte.net.

Location (demande): jeune ingénieur CDI recherche à Paris T1 ou petit T2.
Téléphone: 06 12 17 91 79. M. ROULLET Bernard.

Achats ventes - Immeubles de rapport

Vends murs commerciaux occupés de 780 m². Nice centre 35 m. Vitrine d'angle proche de la voie rapide gare SNCF et tramway. Bail neuf, 1er février 2018, loyer 94 k€ HT sous-évalué + foncier et charges. Prix 2,5M. Téléphone: 06 16 08 41 92. M. DES-CHAMPS Jean-Luc.

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

Bourg proche Limoges. Particulier vend immeuble comprenant 9 appartements non meublés (6 T3, 2 T2, 1 studio) et 3 commerces. Loyers annuels hors charges: 62 000,00 €. Prix: 800 000 €. Téléphone: 06 82 12 20 00. Mme Muriel GOUISSEM.

Locations saisonnières

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

83 - SAINTE-MAXIME - Villa 5 pers. Climatisation, piscine privée, wifi, 3 chambres, séjour, cuisine, 2 salles d'eau, véranda, jardin clos, terrasse, parking. Plage de la garonette à 150 m, SPAR, Port plaisance à 500 m, centre nautique, plongée. Navette bateau, St Tropez, Thalasso, San Peine Village 900 m. E-mail: locissambres@orange.fr - Téléphone: 06 07 09 84 62

Divers

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



Passez votre annonce

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

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

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

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

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

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

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

Votre annonce :

.....

.....

.....

.....

.....

À remplir obligatoirement

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

NOS DOMAINES D'INTERVENTION



HABITATION

Propriétaire occupant et bailleur
Maison & Appartement



IMMEUBLE – 1€ le m²

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

Taux
préférentiel
2.60%



Scan me

GARANTIE LOYERS IMPAYES

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



PROTECTION JURIDIQUE 30€

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



ASSURANCE VIE avec GENERALI PLATINIUM

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

VOS INTERLOCUTEURS

Marie-José ROBERT

03.25.82.66.68

mjrobert@agence.generali.fr

Denis LAPÔTRE

06.83.34.38.89

dlapotre@agence.generali.fr

Audrey LAPÔTRE

03.25.82.66.67

alapotre@agence.generali.fr

La Fibre livrée à domicile

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

Renseignez-vous sur commentavoirlafibre.orange.fr

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

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

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

