

FISCALITE
Loi de finances 2023
Encore des coups de frein sur
l'investissement immobilier

COPROPRIÉTÉ
Acquis de l'UNPI en 2022 :
encore de nombreux succès

INVESTIR
Le bail réel solidaire
démocratise l'accès
à la propriété

25 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

et vous

Numéro 570 | Février 2023 | 4,50 € | ISSN : 2102-0728 |



PATRIMOINE ET TRANSMISSION

SUCCESSION

MODE D'EMPLOI

- COMMENT ORGANISER VOTRE SUCCESSION ? ■ QUE FAIRE EN CAS DE CONTENTIEUX ? ■
- LES CONSÉQUENCES EN L'ABSENCE D'ORGANISATION DE VOTRE SUCCESSION ■

Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)
Propriétaires, sauvez votre patrimoine immobilier !
Signez notre pétition en ligne : unpi-agir.org/dpe

PLUS DE 10 000 RÉFÉRENCES EN STOCK LIVRÉES SOUS 48H



VOLTEx.fr

marques de prestige et designers iconiques

PARIS 40 boulevard Henri IV / **PARIS** 140 Boulevard Haussman / **PARIS** 29 Boulevard Raspail

BORDEAUX 49 Cours Georges Clemenceau

MARSEILLE 167 Rue Paradis

LYON 23 Cours de la Liberté

TOULOUSE 102 Quai de Tounis / **TOULOUSE** 19 place Saint-Georges



Christophe Demerson,
Président de l'UNPI

@DemersonUNPI

Transmettre son patrimoine à ses enfants, c'est l'objectif de toute une vie. Une façon de mettre ses enfants à l'abri et de s'inscrire dans l'histoire. Pourtant les règles de transmission restent obscures à bon nombre d'entre nous. Tout paraît complexe et difficile à mettre en place. C'est pourquoi dans ce numéro de **25 millions de propriétaires**, nous faisons le point sur la loi mais aussi sur les moyens de bien organiser sa succession : testament, donation, assurance-vie etc. Bien transmettre, c'est avant tout bien anticiper en se faisant accompagner par un professionnel du droit.

Droits de succession, impôts, taxes foncières, rénovation énergétique la liste des dépenses liées à la propriété s'allonge un peu plus chaque année. Les propriétaires immobiliers n'ont jamais été aussi ponctionnés et certains peinent à suivre le rythme. Sommes-nous devenus la variable d'ajustement de la politique budgétaire du gouvernement ?

Impôts, taxes, rénovation énergétique... Les propriétaires « vaches à lait » de la République ?

C'est dans un contexte compliqué pour les propriétaires que le comité fédéral de l'UNPI s'est réuni le 25 janvier dernier. Avec les chambres locales UNPI, nous avons fait le point sur tous les dossiers en cours mais aussi préparé toutes les échéances à venir. Des échanges passionnants et passionnés sur des dossiers concrets. Notre priorité est toujours de défendre au mieux vos intérêts

C'est justement pour vous défendre que l'UNPI a lancé une pétition nationale pour interpeller le gouvernement et la Première ministre Elisabeth Borne. Nous demandons notamment que soient intégralement défiscalisés tous les travaux de rénovation énergétique imposés par la loi Climat et Résilience et ce, pour tous les propriétaires immobiliers, occupants et bailleurs. C'est notre priorité et notre urgence en ce début d'année 2023. Nous ne pouvons plus rester silencieux face aux pressions grandissantes. La voix des propriétaires doit être entendue. Nous vous invitons à signer notre pétition en ligne sur notre site UNPI.org ou à la demander en format papier dans votre chambre UNPI. Merci de la diffuser le plus largement possible autour de vous ! Plus nous serons nombreux plus votre voix sera entendue. Nous comptons sur vous !

VOTRE VOIX COMPTE !

Christophe Demerson,
Président de l'UNPI — L'association nationale
qui défend les propriétaires immobiliers

Sommaire

L'UNPI en action

6 | Actualités

Versity®, l'immobilier dans le metaverse • Parution des plafonds de loyer 2023 pour le dispositif « Loc'Avantages » • Le carnet d'information du logement : les textes d'application sont parus • Bouclier tarifaire : Quoi de neuf dans votre copropriété ou monopropriété qui chauffe à l'électricité ou au gaz ?

8 | En bref

Acquis de l'UNPI en 2022 : encore de nombreux succès • Collège des Lumières 2022 : les équipes de l'UNPI de la France entière se retrouvent à Lyon • L'UNPI auditionné au Sénat • Rencontre avec le député Pierre Morel à L'Huissier à l'Assemblée Nationale • Rencontre avec Michaël Prévost • L'UNPI acteur du programme CEE BailRénov'

12 | Médias

L'étonnante raison de la mairie de Lyon pour augmenter la taxe foncière • L'inquiétude monte sur les impayés de loyers et de charges • Les propriétaires immobiliers lancent une pétition sur les DPE

14 | UNPI et réseaux sociaux

Le Dossier de l'UNPI

16 | Succession immobilière Anticiper la douloureuse transmission

Comment organiser votre succession ?
En cas de contentieux : que faut-il faire ?
Succession immobilière : « Si le nécessaire n'a pas été fait, ce sont les enfants qui trinquent »

L'UNPI vous informe

26 | Investir

Le bail réel solidaire démocratise l'accession à la propriété dans les zones en tension

30 | Rénover

Changer ses fenêtres pour réduire sa consommation énergétique

34 | Fiscalité

Loi de finances 2023
Encore des coups de frein sur l'investissement immobilier

L'UNPI en région

40 | Sud-Ouest

Une nouvelle taxe pour financer la ligne à grande vitesse

L'UNPI et vous

41 | Jurisprudence

Les dernières jurisprudences - Décryptage

42 | Questions réponses

Diminution de loyer suite à des travaux entrepris par le locataire • Atteinte à la consistance de parties privatives • Clause de substitution dans un contrat de vente

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
Eudes Baufreton

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

Ont collaboré à ce numéro
Livia Broche, Arnaud Couvelard, Juliette Martin, M^{re} Pierre de Plater, Louis Janmot, Sylvie Lenormand, Sam Carabott, Frédéric Zumbiehl, Solène Le Berre, Miléna Houfaïdi

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 1 524,49 €
RCS B 304 455 009
Durée : 75 ans à compter du 1^{er} janvier 1951

Siège social
11 quai Anatole-France 75007 Paris

Associés
UNPI à 90 %

Iconographie
iStock - Unsplash

Maquettiste
Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

Impression
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.



Votre voyage au Belize

Circuits

Nos **experts s'occupent de tout** pour vous faire vivre
des **expériences inoubliables** :

Rendre visite aux Mayas à Xunantunich et admirer le temple d'El Castillo, S'émerveiller de l'incroyable diversité sous-marine de la Barrière de Corail, Plonger au cœur du mythique Grand Trou Bleu, Déambuler dans les ruelles coloniales de la capitale, Belize City, Enfouir ses pieds dans le sable blanc de Placencia... Redécouvrez l'état sauvage en tout-confort au Belize, aux côtés de Directours.

INNOVATION

Versity®, l'immobilier dans le metaverse

Par Sam Carabott

C'est au CES de Las Vegas⁽¹⁾ que Frédéric Ibanez et Nicolas Fratini ont présenté pour la première fois au grand public leur concept Versity®. Les deux entrepreneurs niçois, déjà à la tête des Agences de Papa (digitalisation de l'agence immobilière avec des frais fixes à 2000 euros), ont montré leur produit à Jean-Noël Barrot, ministre délégué chargé de la transition

les rues de la ville sélectionnée, tout y est modélisé, très réaliste, comme une vidéo, et on voit si des appartements ou maisons sont à la vente, la location, etc. On peut entrer, visiter, interagir, c'est-à-dire modifier le mobilier, la couleur des murs. Il y a aussi toute une fiche de renseignements sur le bien accessible en quelques clics qui peut amener le visiteur à se positionner pour une acquisition.

On est ensuite guidé pour poursuivre le dispositif d'achat ou de location. »

Les fondateurs tiennent là le premier metaverse européen entièrement dédié à l'immobilier. Tout est virtuel mais finalement vous êtes bien propriétaire, ou locataire d'un logement que vous pourrez réellement habiter. Les possibilités d'extension sont infinies : Visiter et acheter un bien qui n'est pas encore construit mais entièrement intégré à son futur environnement ; entrer dans le supermarché de votre quartier pour y faire vos courses (en virtuel) et passer les prendre ensuite (en réel). Les fondateurs proposent une autre expérience de l'immobilier qui fait gagner du temps et donc



Nicolas Fratini et Frédéric Ibanez, fondateurs de Versity® ont montré au ministre délégué chargé de la Transition numérique et des télécommunications comment ils voient l'immobilier de demain. Un autre monde.

numérique et des télécommunications, depuis le village Web3 Tokenisation de l'Europa Park où ils étaient conviés pour ce faire. Versity® qu'est-ce que c'est ? C'est un monde virtuel, accessible par casque de réalité virtuelle ou par ordinateur, smartphone. Le monde virtuel de l'immobilier. On parle de metaverse, une sorte de future version d'Internet, avec de l'interaction. Ce monde-là ne sera donc pas, en réalité, si virtuel que ça. « On se balade dans

de l'argent. « Cette présentation a été un succès, se félicitent les fondateurs qui misent sur un lancement grand public fin juin avec une première version. Nous sommes en train de finaliser une levée de fonds pour boucler le calendrier. Nous sommes confiants ! » ■

(1) Le Consumer Electronics show, grand-messe de la tech qui se déroulait du 5 au 8 janvier 2023.

LOCATION

Parution des plafonds de loyer 2023 pour le dispositif « Loc'Avantages »

Par Frédéric Zumbiehl, juriste de l'UNPI

Un arrêté du 21 décembre 2022, publié au JO du 31 décembre, récapitule les plafonds de loyer à respecter pour tous les baux conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} janvier 2023 dans le cadre du dispositif Loc'Avantages. Pour

chaque commune de France sont définis un plafond « location intermédiaire », un plafond « location sociale », et un plafond « location très sociale ». Retrouvez tous les plafonds de loyer sur le portail de l'UNPI, www.unpi.org (rubrique « Actus ») ! ■

LÉGISLATION**Le carnet d'information du logement : les textes d'application sont parus**

Par Arnaud Couvelard,
juriste de l'UNPI

La loi climat et résilience du 22 août 2021 prévoit que depuis le 1^{er} janvier 2023, un carnet d'information du logement doit être établi lors de la construction d'un logement ou à l'occasion de la réalisation de « travaux de rénovation d'un logement existant ayant une incidence significative sur sa performance énergétique ». Plus précisément, ce carnet d'information du logement (CIL) est obligatoire pour chaque logement dont la construction ou les travaux de rénovation visés précédemment font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée depuis le 1^{er} janvier 2023. Ce carnet, établi et mis à jour par le propriétaire du logement, est transmis à l'acquéreur en cas de mutation du logement.

Un décret et un arrêté devaient notamment définir ces « travaux de rénovation d'un logement existant ayant une incidence significative sur sa performance énergétique » et le contenu précis du carnet.

Ces textes sont parus au J.O. du 28 décembre 2022 : il s'agit du décret n° 2022-1674 du 27 décembre 2022 et de l'arrêté du 27 décembre 2022. Retrouvez les contenus de ces textes sur notre site internet (www.unpi.org, rubrique « Actus »).

DÉCRYPTAGE**Bouclier tarifaire :
Quoi de neuf dans votre copropriété ou monopropriété qui chauffe à l'électricité ou au gaz ?**

Par Livia BROCHE, juriste de l'UNPI



© Photo Dominik Kuhn

SURSIS — Le bouclier tarifaire pour les habitats résidentiels collectifs chauffés au gaz est prolongé en 2023.

Comme indiqué dans notre précédent numéro et suite à la publication de trois décrets du 30 décembre 2022, le bouclier tarifaire pour les habitats résidentiels collectifs chauffés au gaz est prolongé en 2023. Désormais, ceux qui chauffent à l'électricité bénéficient rétroactivement du bouclier tarifaire à compter du 1^{er} juillet 2022. A ce titre, pour la période du 1^{er} juillet 2022 au 31 décembre 2022, la compensation du bouclier correspond à 70 % de la facture au-delà du tarif réglementé de vente (TRV) gelé, dans la limite d'un plafond unitaire d'aide de 130 €/MWh. Pour l'année 2023, s'agissant du gaz et de l'électricité la hausse est limitée à 15 % par rapport au prix de l'année 2022. L'aide est demandée par votre fournisseur d'énergie pour le compte du gestionnaire de l'immeuble, qui la répercute sur vos charges.

Les copropriétés qui chauffent au gaz et consomment plus de 150MWh/an seront désormais intégrées dans le bouclier tarifaire applicable aux particuliers

Pour le 1^{er} semestre de 2023, votre fournisseur pourra demander une avance de 50 % afin de recevoir plus rapidement l'aide à répercuter sur vos factures. De plus, les copropriétés qui chauffent au gaz et consomment plus de 150MWh/an seront désormais intégrées dans le bouclier tarifaire applicable aux particuliers.

Un contrat de fourniture d'énergie à un prix très haut depuis le 1^{er} juillet 2022 a été conclu ? Une aide complémentaire est mise en place. L'État prendra en charge la facture, à hauteur de 75 % au-delà du TRV non gelé (part variable) majoré de 30 %. Pour plus d'informations, rendez-vous sur unpi.org, rubrique Actus.

COMPTE-RENDU

Acquis de l'UNPI en 2022 : encore de nombreux succès

Par Juliette Martin, chargée d'affaires publiques de l'UNPI, et Frédéric Zumbiehl, juriste de l'UNPI

Difficile d'arracher des réformes favorables aux propriétaires alors que l'Assemblée nationale est profondément divisée et que persiste, encore et toujours, votre stigmatisation en riche propriétaire. Malgré ce contexte difficile, nous nous battons pour vous défendre en rencontrant les différents ministres, en multipliant les auditions au Parlement ou en militant dans les médias. Nous avons pu obtenir plusieurs mesures concrètes qui vous impactent directement.



Squats et expulsions locatives : la proposition de loi Kasbarian au Sénat

A l'heure où nous écrivons ces lignes, la proposition de loi Kasbarian est en passe d'être débattue au Sénat. Après avoir été auditionnés à l'Assemblée Nationale, où elle a été adoptée en première lecture, nous avons réalisé plusieurs contributions écrites pour les députés, leur permettant ainsi de défendre notre position au sein de l'hémicycle. Plusieurs amendements rédigés par nos soins ont également été adoptés. Pour rappel, cette proposition de loi vise à :

- **Tripler les sanctions applicables aux squatteurs, tout en protégeant les locaux d'activité,**

- **Simplifier la procédure administrative permettant de demander au préfet d'expulser rapidement des squatteurs,**
- **Réduire plusieurs délais de la procédure d'expulsion**
- **Réduire de trois à un an la durée de report maximale de l'expulsion par le juge (lorsque le relogement de l'occupant ne peut être assuré).**

Nous dénonçons depuis toujours les délais anormalement longs pour obtenir l'expulsion d'un locataire qui ne paye plus son loyer. Cette adoption en première lecture est donc une victoire !

Encadrement des loyers : annulation de l'arrêté préfectoral du 28 mai 2019 fixant les plafonds de loyer à Paris

Nous avons lancé une quinzaine de procédures judiciaires contre des arrêtés préfectoraux fixant des plafonds de loyer ou des décrets étendant l'encadrement des loyers à certaines communes. Par un jugement du 8 juillet 2022, le Tribunal administratif de Paris a annulé l'arrêté fixant les loyers de référence pour Paris du 28 mai 2019 et qui s'imposait à tous les baux signés entre le 1^{er} juillet 2019 et le 30 juin 2020. Un appel est cependant en cours et d'autres décisions sont attendues dans les mois à venir. Elles ne manqueront pas d'être analysées et commentées dans ce journal.

Maintien de la possibilité de réviser les loyers jusqu'à 3,5 %

Nous avons milité et défendu les intérêts des propriétaires durant toute l'année 2022 pour éviter que le gel total des loyers d'habitation et commerciaux soit adopté.

Report de l'audit énergétique du 1^{er} janvier 2022 au 1^{er} avril 2023

Nous avons dénoncé dès 2022 l'instauration d'un audit énergétique pour les maisons individuelles classées F et G alors même qu'il manque d'auditeurs. Plusieurs reports successifs ont décalé l'entrée en vigueur de l'audit au 1^{er} avril 2023.

Taxe foncière : correction du système de compensation de la suppression de la taxe d'habitation

Nous avons dénoncé haut et fort un report sur les propriétaires des anciennes parts de taxe d'habitation au profit des syndicats de communes ou des taxes Gemapi-inondations adossées à la taxe d'habitation. A la suite d'une décision du Conseil constitutionnel, la loi de finances rectificative du 16 août 2022 a corrigé le système de compensation de la suppression de la taxe d'habitation au profit des collectivités.

Exclusion du plafonnement du loyer de relocation après la sortie d'un conventionnement ANAH

En réponse à notre demande, la loi de finances 2022 a prévu qu'en cas de relocation après la fin d'une convention ANAH, le loyer puisse librement être remis au niveau du marché (non-application du blocage des loyers de relocation en « zone tendue »). ■

RENCONTRE

Collège des Lumières 2022 : les équipes de l'UNPI de la France entière se retrouvent à Lyon

Par Juliette Martin, chargée d'affaires publiques de l'UNPI



© Photo DR

Du 8 au 10 décembre 2022, sur invitation de la chambre UNPI du Rhône, plus de 80 personnes – Présidents, Directeurs, administrateurs bénévoles et salariés des chambres – se sont retrouvés à Lyon pour le premier Collège des Lumières. Entre ateliers de réflexion, visite de la ville en pleine Fête des Lumières et retrouvailles, les équipes de l'UNPI ont enfin pu se réunir après plusieurs années de pandémie de Covid-19.

La grande famille de l'UNPI enfin réunie

Présidé par Christophe Demerson et Sylvain Grataloup, respectivement Président et Vice-Président de l'UNPI, cet événement représentait la première étape du renouveau que souhaite la nouvelle équipe de la Fédération, sous l'impulsion de son nouveau Directeur Général, Eudes Baufreton.

Le Collège des Lumières a permis d'insuffler un nouvel élan aux nombreux projets en cours grâce au discours de politique générale sur les dix prochaines années du Président, Christophe Demerson. L'évolution de l'équipe de la Fédération ou du maquetage de la revue *25 millions de propriétaires* et vous sont autant de signes d'adaptation de l'UNPI aux défis à venir et aux interlocuteurs et adversaires divers et variés.

« Depuis plusieurs mois, nous avons accentué notre présence dans les médias, renforcé notre lobbying politique et communiqué davantage. Nous avons su capitaliser sur plusieurs temps forts comme l'Observatoire des Taxes Foncières. Ce sujet représente un défi pour l'année 2023. Il est grand temps que les propriétaires arrêtent de payer pour l'ensemble des citoyens et que nous retrouvions le principe de justice sociale. Le travail des chambres locales est essentiel, pour ce sujet comme pour tant d'autres : squats, impayés, durée des procédures... Vous nous apportez votre expé-

rience du terrain qui nous permet de vous défendre au plus haut niveau de l'État. » a affirmé Christophe Demerson aux différents présidents, directeurs et salariés des chambres présents. Défendre la propriété privée dans son ensemble, conseiller les propriétaires bailleurs et protéger leurs intérêts sont les trois objectifs principaux qui continueront de guider l'action des équipes de l'UNPI. Cette nouvelle année sera l'année de tous les défis pour les propriétaires immobiliers : le Collège des Lumières était le point de départ de ce marathon.

Des ateliers placés sous le signe de l'avenir

Depuis plusieurs mois, les propriétaires font face à une législation virulente et toujours plus coercitive. Les défis et les enjeux sont nombreux. Pour s'y préparer et avancer au mieux, trois ateliers ont ainsi eu lieu le vendredi 9 décembre au matin, avec pour thème :

**La transition écologique pour les propriétaires,
La communication entre les chambres et la fédération,
La mise en place de la stratégie politique de l'UNPI.**

Ils ont permis de recueillir les impressions des chambres locales, essentielles, pour mettre en place une stratégie efficiente sur le long terme. Entre un concept de propriété privée de plus en plus attaqué, une usine à gaz ayant pour nom « Diagnostic de performance énergétique » et des dépenses locales financées uniquement par les propriétaires, il est nécessaire pour les propriétaires de se faire entendre et de monter au créneau avec une Fédération forte.

Le rendez-vous est pris pour le 100^{ème} anniversaire de l'Union Internationale des Propriétaires Immobiliers, dont est membre l'UNPI, qui se tiendra en octobre à Paris. ■

LOI KASBARIAN

L'UNPI auditionnée au Sénat



De gauche à droite : Emmanuelle Benhamou (UNIS), André Reichardt (sénateur), Alain Duffoux (SNPI), Loïc Cantin (FNAIM), Dominique Estrosi-Sassonne (sénatrice), Eudes Baufreton (UNPI), Bénédicte Rouault (FNAIM).

Dans le cadre de l'examen de la loi Kasbarian au Sénat, nous avons été auditionnés avec la FNAIM, l'UNIS et le SNPI pour faire valoir votre point de vue. Nous avons ainsi pu partager les difficultés juridiques et judiciaires auxquelles vous faites face lorsqu'un de vos logements est squatté. Nous suivrons de près l'examen de cette loi qui débute le 31 janvier.

MOBILISATION

Rencontre avec le député Pierre Morel-à-L'Huissier à l'Assemblée Nationale



De gauche à droite : Eudes Baufreton, Pierre Morel-à-L'Huissier et Juliette Martin à l'Assemblée Nationale.

Le 11 janvier, Eudes Baufreton, Directeur Général, et Juliette Martin, Responsable des Affaires Publiques, ont rencontré le député de la 1^{ère} circonscription de Lozère, Pierre Morel-à-L'Huissier. Cet échange a permis de lui faire part des problèmes rencontrés par les propriétaires. Entre explosion des taxes foncières, nouveau DPE aux délais intenable et aux conséquences catastrophiques ou encore actualité sur la loi anti-squat, les sujets sont nombreux et variés et les défis à relever toujours plus importants ! Nous avons ainsi pu soumettre à Monsieur le Député des questions écrites, avec lesquelles il interrogera le gouvernement à l'Assemblée Nationale. ■

FISCALITÉ

Rencontre avec Michaël Prévost

Le 10 janvier, Michel Dubois, membre de l'UNPI, Eudes Baufreton, Directeur Général, et Juliette Martin, Responsable des Affaires Publiques, ont rencontré Michaël Prévost, chef de projet parc locatif privé et copropriétés au sein de la mission de coordination gouvernementale du plan de rénovation énergétique des bâtiments. Nous avons pu lui faire remonter les difficultés liées à l'accompagnement de FranceRénov' et plus globalement les conséquences catastrophiques de la loi Climat et Résilience et de l'obligation de Diagnostic de Performance Énergétique. Nous lui avons soumis une proposition forte, présentée dans notre campagne de mobilisation nationale : la défiscalisation des travaux de rénovation énergétique pour les propriétaires, qu'ils soient bailleurs ou occupants. Le message est passé et le ton est donné ! ■

MOBILISATION

L'UNPI acteur du programme CEE BailRénov'

Agnès Pannier-Runacher, Ministre de la Transition Énergétique, a sélectionné le programme BailRénov' comme nouveau programme national CEE (certificats d'économies d'énergie). Porté par huit acteurs, dont nous faisons partie avec notamment Soliha, Habitat Humanisme ou encore l'ANIL, il a pour but d'améliorer la performance énergétique des logements locatifs privés et de lutter contre la précarité énergétique avec un financement des différentes structures à la hauteur de 25 millions d'euros sur 3 ans, incluant la création d'une plateforme nationale de support. Les lauréats ont été reçus au Ministère le 22 décembre dernier. Michel Dubois y a représenté l'UNPI. Les actions découlant de ce programme seront menées au niveau local, en partenariat avec les chambres, pour vous informer et vous accompagner. Le projet opérationnel sera construit à partir d'un Comité de Pilotage, dont les Membres seront les Présidents de chaque acteur. Christophe Demerson représentera l'UNPI. ■

↓ Pétition nationale de l'UNPI ↓



Rénovation énergétique et DPE : Pour une aide aux propriétaires !

UNPI, l'Association nationale qui défend les propriétaires immobiliers

Madame la Première ministre Elisabeth Borne,

La loi Climat et Résilience a été votée à la suite de la Convention citoyenne pour le climat initiée par le Président de la République, Emmanuel Macron. Cette loi impose de nombreux aménagements sur tous les logements et bâtiments du territoire, privés et publics, en fonction du nouveau baromètre DPE (Diagnostic de Performance Énergétique).

L'ensemble des propriétaires immobiliers, conscient des enjeux environnementaux y est dans l'ensemble favorables mais ne pourrait pour autant se retrouver seul financeur de ce volet de la transition énergétique. D'énormes contraintes économiques, juridiques et techniques sont posées.

- **Calendrier de mise en œuvre irréaliste**, du fait de la pénurie de matériaux et de main d'œuvre ;
- **Coût de la rénovation énergétique** dans un contexte d'hyper inflation des matériaux ;
- **Manque de fiabilité du DPE**, avec pour conséquence le déclassement injustifié d'un grand nombre de biens ;
- **Manque de compréhension des travaux à réaliser**, le DPE devant être complété dans de nombreux cas par un audit énergétique à la charge des propriétaires ;
- **Vide juridique concernant la possibilité de donner un droit de congé à un locataire pour effectuer les travaux**. Cette hypothèse a été rejetée par le Conseil Constitutionnel ;
- **Impossibilité de faire réaliser les travaux de rénovation énergétique dans les copropriétés** qui n'ont pas voté les budgets d'exécution ;
- **Refus de droit de surplomb de certaines communes** qui ne permettent pas l'isolation par l'extérieur des immeubles ;
- **Impossibilité de louer les petites surfaces habitables qui passeraient en dessous des 9 m²** du fait de l'isolation par l'intérieur ;
- **Perte de surface d'un bien, et donc de valeur immobilière**, dans le cas d'une isolation par l'intérieur ;
- **Flou sur les exceptions architecturales**, à savoir bâtiments classés, maisons à colombage, pisé...

Compte tenu de ces contraintes, les propriétaires immobiliers privés, occupants comme bailleurs, se retrouvent donc actuellement face à un mur.

Un calendrier ultra court, une pénurie de matériaux et un manque de main d'œuvre ne peuvent qu'aboutir à des factures qui s'envolent. Au final c'est donc bien le propriétaire, seul, qui paye.

Ajoutons enfin **le coût de la rénovation énergétique des bâtiments publics que les propriétaires immobiliers vont payer via leur taxe foncière.**

C'est donc bien la double peine.

Sans un accompagnement significatif de l'État avec une mise en place rapide et simplifiée, la valeur patrimoniale des biens immobiliers sera dévaluée de manière significative. Est-ce le but ? La dégradation du classement DPE ne peut que sortir un grand nombre de logements locatifs du marché :

Plus de 2 millions de biens impactés dans les 2 années à venir !
 2032000 biens immobiliers déclassés au 1^{er} janvier 2025 ;
 3154000 biens immobiliers supplémentaires déclassés au 1^{er} janvier 2028 ;
 6586000 biens immobiliers supplémentaires déclassés en 2034.

Dans ces conditions, l'UNPI – l'Association nationale qui conseille et défend les propriétaires immobiliers vous demande, Madame la Première Ministre, à ce que les travaux de rénovation énergétique engagés par les propriétaires immobiliers, occupants comme bailleurs soient intégralement déductibles fiscalement, soit au titre de l'IR soit au titre du déficit foncier. La charge sera ainsi équitablement répartie sur l'ensemble des Français.

La voix des propriétaires immobiliers compte, vous devez l'entendre !

**Oui à une prise en charge par l'Etat
des travaux de rénovation de la loi climat !
Je signe ici !**

Signez notre pétition en ligne : unpi-agir.org/dpe



TAXE FONCIÈRE

4 janvier 2023 ► National

FIGARO
immobilier

L'étonnante raison de la mairie de Lyon pour augmenter la taxe foncière

La Ville de Lyon prévoit une hausse de la taxe foncière de 9 % pour compenser la flambée des prix de l'énergie.

(...) Le taux va donc passer de 29 % à 31 %. « C'est un très mauvais cadeau des fêtes de fin d'année pour les Lyonnais, notamment dans une période d'inflation autour de 7 %. Les Français payent déjà la hausse des coûts de l'énergie. Je peux comprendre que parfois il faille faire des ajustements, mais pas l'année où il y a déjà un matraquage des Français », commente Pierre Oliver, maire LR du 2^e arrondissement de Lyon.

Selon la Ville, il s'agit d'une hausse de la taxe foncière maîtrisée.

« Nécessaire et maîtrisée, cette augmentation a pour but de maintenir de façon pérenne le niveau de service public, en développant sa qualité et poursuivant les investissements », argue Audrey Henocque, première adjointe au maire déléguée aux finances qui souligne le maintien des équipements municipaux : musées, bibliothèques et piscines, « sans aucune augmentation des tarifs ».

Ce à quoi Maître Sylvain Grataloup, président de la chambre locale de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (Unpi) de Lyon, rétorque :

« Les équipements collectifs bénéficient aux propriétaires et aux locataires mais là ce sont les propriétaires qui paient tout ». Il propose de « rendre une partie de la taxe foncière récupérable sur le locataire comme pour la taxe d'ordures ménagères », en lieu et place d'une augmentation de la taxe foncière pour les propriétaires.

« Les équipements collectifs bénéficient aux propriétaires et aux locataires mais là ce sont les propriétaires qui paient tout »

Maître Sylvain Grataloup, président de la chambre locale de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (Unpi) de Lyon

Les propriétaires, des privilégiés ?

(...) Maître Sylvain Grataloup déplore que les propriétaires soient considérés comme des « privilégiés ». « Le schéma du 19^e siècle n'existe plus et pourtant on a un regard « très 19^e » sur les propriétaires. D'abord il y a eu l'encadrement des loyers et maintenant la hausse de la taxe foncière ». De même, le maire du 2^e arrondissement de Lyon pense que d'autres solutions auraient été envisageables : « La ville, plutôt que de faire des économies, a choisi la solution de facilité en prenant dans la poche des Lyonnais ce qu'elle n'a pas voulu économiser. La mairie dit avoir besoin de 30 millions d'euros. Or, sur le budget investissement de l'an passé, 31 % n'ont pas été exécutés. Elle aurait pu simplement reporter certains projets pour ne pas avoir à demander aux Lyonnais de payer plus. » (...)

IMPAYÉS DE LOYER

9 janvier 2023 ► National

LesEchos

L'inquiétude monte sur les impayés de loyers et de charges

(...) Il y a quelques semaines encore, le gouvernement assurait pourtant ne pas avoir observé d'augmentation des impayés de loyers et de charges en France, en dépit des tensions sur le pouvoir d'achat des ménages.

« Le taux d'impayés se maintient à un niveau constant, conforme à la normale », indiquait le ministère de la Transition écologique le 3 novembre, tout en soulignant la nécessité de « rester vigilant dans le contexte inflationniste que connaît la France actuellement ». « Nous l'avions déjà alerté à l'époque. Le ministère ferme les yeux, mais les impayés de loyers et de charges s'aggravent », estime pourtant, côté parc privé, Juliette Martin, chargée d'affaires publiques de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI).

Une enquête réalisée fin septembre auprès des adhérents de l'organisation montrait que 8 % d'entre eux n'avaient pas perçu la totalité des loyers (hors charges) dus pour septembre et octobre et 11 % pour novembre — une partie des impayés se résorbant néanmoins avec le temps. En outre, le pourcentage d'impayés de loyers était plus important entre septembre 2022 et novembre 2022 qu'à la même période de 2021, de 1,5 % en moyenne. Au niveau des charges, la hausse était de 3 %. Le 15 décembre, l'agence immobilière 100 % en ligne Imodirect faisait état d'une hausse sensible des loyers impayés en novembre. Elle indiquait que les impayés supérieurs à un mois de loyer avec une relance à « J + 30 » s'élevaient alors à 2,32 % en Île-de-France contre 0,89 % avant la pandémie et à 3,91 % dans les dix plus grandes villes de province, au lieu de 1,25 %.

PÉTITION DPE

9 janvier 2023 ► National



Les propriétaires immobiliers lancent une pétition sur les DPE

Face à la récente polémique portant sur l'exactitude des DPE, l'UNPI a annoncé lancer une pétition nationale à destination de la Première ministre, Elisabeth Borne.

Les propriétaires immobiliers ont annoncé lundi lancer une pétition nationale à destination de la Première ministre, Elisabeth Borne. Selon une étude d'Hello Watt (toutefois critiquée par la CDI FNAIM) réalisée sur plus de 200 logements, 71 % des DPE seraient inexacts. Or « *c'est pourtant sur la base de ces diagnostics que seront retirés du marché locatif* », note l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), plus de 2 millions de logements dans les deux années à venir et plus de 11 millions d'ici à 2034, soit « *un chiffre vertigineux qui ne peut qu'inquiéter propriétaires et locataires* ».

L'UNPI note que le nouveau DPE, mis en place par la loi « Climat et Résilience », tient compte désormais du niveau de CO2 dégagé par les biens immobiliers, mais aussi du niveau d'isolation et du système de chauffage.

« *Adieu chaudières au gaz et au fioul. Les logements classés G sont désormais considérés comme « indécents » et impropres à la location. Ces biens seront retirés du marché locatif parce que les propriétaires n'ont ni le temps ni l'argent pour engager de lourds travaux de mise aux normes, dans un contexte de pénurie de matériaux et de main d'œuvre.* »

« On ne peut pas faire peser le poids de la rénovation énergétique sur les seuls propriétaires immobiliers »

Christophe Demerson, président de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers

De nombreux biens amenés à être retirés du marché locatif

Les propriétaires, qui indiquent être conscients de l'enjeu environnemental et de leur responsabilité dans cette évolution, se disent, certes, prêts à consentir à beaucoup d'efforts. Mais l'addition s'avère, selon eux, « *trop lourde en l'état* ». Aussi, la voix des propriétaires doit être entendue, estime l'Union, qui indique représenter 25 millions de propriétaires immobiliers.

Christophe Demerson, le président de l'UNPI a appuyé la pétition

« *On ne peut pas faire peser le poids de la rénovation énergétique sur les seuls propriétaires immobiliers, déjà surtaxés par une hausse historique des impôts locaux. L'impact de la rénovation éner-*

Estimation immo Menton (06)
Orpi Méditerranée Immobilier

Les propriétaires immobiliers lancent une pétition sur les DPE
Par Sylvain d'Huissel le 9 janvier 2023

Christophe Demerson (UNPI)

Face à la récente polémique portant sur l'exactitude des DPE, l'UNPI a annoncé lancer une pétition nationale à destination de la Première ministre, Elisabeth Borne.

Les propriétaires immobiliers ont annoncé lundi lancer une pétition nationale à destination de la Première ministre, Elisabeth Borne. Selon une étude d'Hello Watt (toutefois critiquée par la CDI FNAIM) réalisée sur plus de 200 logements, 71 % des DPE seraient inexacts. Or « *c'est pourtant sur la base de ces diagnostics que seront retirés du marché locatif* », note l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI), plus de 2 millions de logements retirés dans les deux années à venir et plus de 11 millions d'ici à 2034, soit « *un chiffre vertigineux qui ne peut qu'inquiéter propriétaires et locataires* ».

L'UNPI note que le nouveau DPE, mis en place par la loi « Climat et Résilience », tient compte désormais du niveau de CO2 dégagé par les biens immobiliers, mais aussi du niveau d'isolation et du système de chauffage.

« *« Adieu chaudières au gaz et au fioul. Les logements classés G sont désormais considérés comme « indécents » et impropres à la location. Ces biens seront retirés du marché locatif parce que les propriétaires n'ont ni le temps ni l'argent pour engager de lourds travaux de mise aux normes, dans un contexte de pénurie de matériaux et de main d'œuvre.* »

Taux	Durée
0.50%	10 ans
0.25%	15 ans
0.00%	20 ans
0.75%	25 ans

Je m'abonne !
1 mois 7 € / 1 an 70 euros

Espace Abonnés

Se connecter
Identifiant ou adresse e-mail
Mot de passe

Je m'abonne !

NEWSLETTER

Je m'abonne !

Les Indices
Indices
Valeur (Var%)

gétique touchera tout le monde : propriétaires et locataires ! Entre les biens retirés du marché locatif et les loyers à la hausse pour compenser les frais liés à la rénovation, il n'y aura aucun gagnant ! » L'UNPI lance ainsi un large appel à la mobilisation via cette pétition qui vise à « *mettre le gouvernement face à la réalité et face à ses responsabilités* ». Dans cette pétition, l'UNPI demande à ce que tous les travaux de rénovation énergétiques engagés par les propriétaires immobiliers — occupants comme bailleurs — soient intégralement déductibles fiscalement.

**En savoir plus et signer la pétition en ligne :
unpi-agir.org/dpe**





PATRIMOINE — Taboue, inconfortable et complexe, la question de la succession est rarement abordée avec sérénité. Malheureusement, la situation devient difficile à gérer pour les héritiers lorsqu'elle n'a pas été anticipée. La faute, en grande partie, aux douloureux droits de succession qui peuvent peser lourd sur la balance. Une injustice qu'il est urgent de contourner, d'autant que des solutions existent. **Par Louis Janmot**

Succession immobilière

Anticiper

la douloureuse

transmission

Tout sujet a vocation à devenir politique, mais celui de la succession, qui plus est immobilière, l'est peut-être plus que d'autres. Il est en effet beaucoup plus compliqué de gérer une succession qui comporte essentiellement des biens immobiliers qu'une succession n'étant composée que de sommes d'argent. Les héritiers, en plus de devoir gérer l'indivision successorale, devront aussi s'acquitter auprès

comme l'impôt sur le revenu, l'impôt sur le patrimoine se calcule de manière progressive, sachant que sa dernière tranche peut atteindre les 45 %. Une véritable injustice.

« Impôt sur la mort »

Sujet sensible car bien souvent teinté d'affect familial, le droit de succession est un drôle d'impôt qui attise les débats et la controverse. Il est ainsi vu

« Impôt sur la mort ». Éric Ciotti, président Les Républicains (LR), réclame la suppression des droits de succession, pour favoriser la transmission du travail d'une vie, et mieux faire circuler l'équivalent de 5 000 milliards d'épargne financière selon lui

de l'administration fiscale de droits de succession, qui seront plus ou moins conséquents selon l'importance du patrimoine immobilier. Et c'est là que le bât blesse, car la facture peut s'avérer fort salée : tout

comme un « *impôt sur la mort* » pour Éric Ciotti, président Les Républicains (LR), qui réclame sa suppression, pour favoriser la transmission du travail d'une vie, et mieux faire circuler l'équivalent



de 5 000 milliards d'épargne financière selon lui. Sans aller jusqu'à les supprimer, la Fondation pour la recherche sur les administrations et les politiques publiques (IFRAP) préconise quant à elle une simple baisse des droits de succession, qui pourrait déjà alléger la pression fiscale, jusqu'à 4,4 milliards d'euros par an. À l'inverse, l'impôt sur les successions est abordé comme un outil d'égalitarisme pour la gauche, à l'image de l'économiste Thomas Porcher, ou du think tank Terra Nova, qui y voient un moyen d'éviter la fameuse « *concentration des richesses* » tant ressassée par les collectivistes. Reste qu'augmenter ces droits, comme l'a proposé le Conseil d'analyse économique (CAE), dans une note publiée fin décembre 2022, risquerait d'alourdir la fiscalité française de 14 milliards d'euros, sous couvert de préserver l'égalité des chances.

Et la France figure déjà parmi les pays les plus gourmands en matière d'impôt sur les successions et les donations, qui représentent plus de 1 % du total des recettes fiscales de l'État. En 2019, dernière année recensée, les droits de mutation à titre gratuit, dits DMTG, ont rapporté 15,2 milliards d'euros, dont 12,3 milliards pour les droits de succession, et 3 milliards pour les donations, aussi appelées « *mutations entre vifs* ». À ce stade, on peut parler de vache à lait.

Prévoir

Pour limiter la purge, il est important de prendre de l'avance et de s'affranchir le plus tôt possible du tabou de la succession. Anticiper est le maître-mot, et plusieurs solutions existent pour limiter le plus possible les frais de succession qui vont peser sur les héritiers. Il y a la plus connue, et la plus plébiscitée des Français, qu'est l'assurance vie. Elle offre tout un panel d'abattements conséquents pour les versements effectués avant 70 ans, qui peuvent dépasser 150 000 euros par parent et par enfant. Il y a aussi les donations, qui permettent aux parents de donner l'équivalent de 100 000 euros par parent et par enfant, sans frais de succession, tous les 15 ans. Il est également possible de transmettre uniquement la nue-propriété de son bien, et d'en conserver l'usufruit, afin de s'exonérer de frais de succession sur un montant de patrimoine assez important. D'autres solutions existent encore, mais encore faut-il oser s'y intéresser, y penser, et en parler. Le plus tôt sera le mieux, car les déconvenues sont nombreuses pour les héritiers, entre ventes forcées, faute de fonds suffisants pour s'affranchir des frais de succession, et conflits de famille, tout sauf nécessaires à la suite d'un décès, quant à la gestion de l'indivision. Plus que jamais, il est important que les familles et les héritiers soient informés de leurs droits en matière de succession immobilière. C'est tout l'objectif de ce dossier. ■

Comment organiser votre succession ?

RÉGLEMENTATION — « Qui ne sait conserver un petit héritage court le risque bientôt de faire un grand naufrage. ». Dès le I^{er} siècle avant J.-C. la question de la transmission était déjà d'actualité. L'organisation de sa succession grandit au fur et à mesure que les années passent et que l'âge augmente. Nous précisons d'ores et déjà que ce thème ne sera abordé que du point de vue du droit français. Par Solène Le Berre et Miléna Houfaïdi, SCP Jean-Marc Cuif, Benoît Cuif et Estelle Tourrand-Hemmer

Pour organiser votre succession, il est nécessaire d'étudier dans un premier temps les règles applicables en matière de règlement de succession en l'absence d'anticipation. Ainsi et dans un second temps, nous exposerons les solutions envisageables.

> Quelles sont les règles applicables en l'absence d'anticipation ?

En l'absence de testament ou donation au dernier vivant par le défunt, les héritiers sont déterminés par la loi, il s'agit de la dévolution légale. À l'inverse, on parle de la dévolution testamentaire. Les héritiers légaux sont désignés par le Code civil parmi les membres de la famille du défunt. Il existe deux catégories de succession : les successions réglées en l'absence ou en présence d'un conjoint successible.

> En l'absence d'un conjoint successible

En pareil cas, les héritiers successibles sont appelés selon un ordre particulier, défini par le Code civil. Tout d'abord, sont appelés les enfants et leurs descendants. À défaut, les père et mère ; les frères et sœurs et leurs descendants. En l'absence de descendants, père, mère, frères, sœurs et neveux ce seront les autres ascendants (tel que les grands-parents...). Enfin, en tout dernier lieu, ce sont les autres collatéraux qui seront nommés héritiers successibles, à savoir les cousins, etc.

> En présence d'un conjoint successible

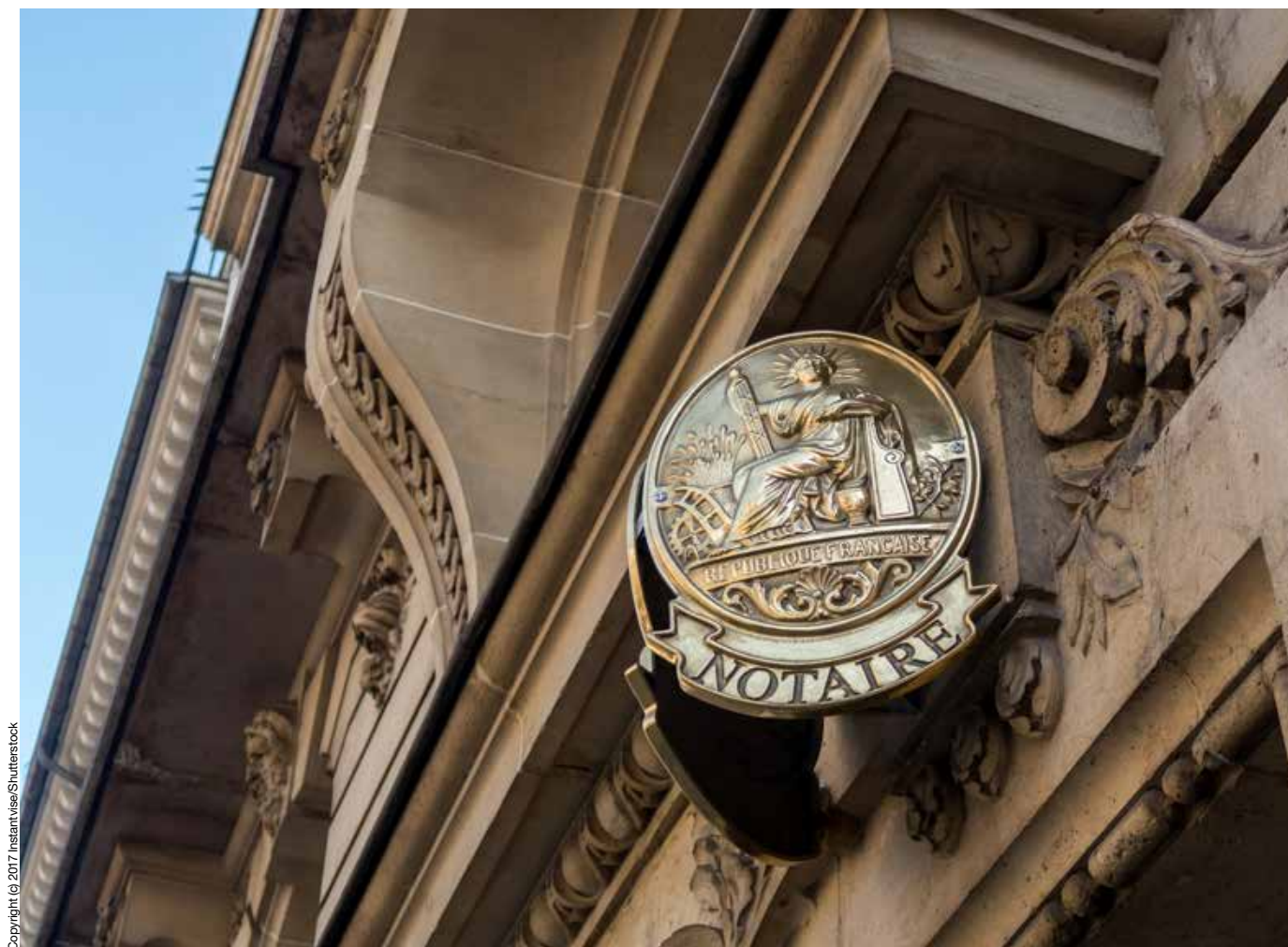
Qu'entend-on par conjoint successible ? Il s'agit d'un conjoint survivant non divorcé. Dès lors que le défunt laisse un conjoint pour lui succéder, celui-ci héritera en concours avec les autres membres de

la famille. Par conséquent, si le défunt laisse des enfants ou descendants, nés de son union avec son conjoint, ce dernier pourra à son choix opter pour l'usufruit de l'intégralité de la succession ou le quart en pleine propriété de la succession. Cependant, il est à noter, que, en présence d'enfants non-communs au couple, le conjoint devra opter pour le quart en pleine propriété dans la succession. En l'absence de descendant et en cas de survie de l'un ou des parents du défunt, alors chaque parent survivant hérite d'un quart de la succession et le surplus revient au conjoint. Par exemple, dans le cas où le défunt laisse son père et son épouse, son père héritera d'un quart de la succession et son épouse de trois quarts. Dans le cas où le défunt laisse pour lui succéder ses deux parents et son épouse, alors ses parents recevront la moitié de la succession (un quart chacun) et son épouse se verra attribuer la seconde moitié de la succession.

Existe-t-il une limite au droit de disposer ?

Le droit français entend protéger les héritiers dits réservataires, en leur attribuant une quote-part du patrimoine du défunt. Les héritiers réservataires sont les descendants du défunt ou à défaut le conjoint survivant. Par conséquent, le défunt peut librement disposer de son patrimoine, par le biais d'un testament ou d'une donation par exemple. Toutefois, ces libéralités ne pourront excéder la moitié des biens du défunt, s'il ne laisse à son décès qu'un enfant ; le tiers par enfant, s'il en laisse deux ; le quart par enfant, s'il en laisse trois ou plus. Dans le cas où le défunt ne laisse pour lui succéder qu'un conjoint et aucun descendant, le conjoint dispose

En l'absence de testament ou donation au dernier vivant par le défunt, les héritiers sont déterminés par la loi



Copyright (c) 2017 InstantVise/Shutterstock

Abattements applicables

100 000 € par enfant et par parent.

159 325 € pour les enfants porteurs d'un handicap physique et/ou mental.

15 932 € pour les frères et sœurs.

7 967 € pour les neveux et nièces.

1 594 € pour un successeur qui ne bénéficie d'aucun autre abattement.

d'une réserve égale à la moitié des biens du défunt. Cela signifie que si le défunt a effectué des libéralités (donation, testament, ...) pouvant porter atteinte à la réserve héréditaire des héritiers, ceux-ci pourront demander la réduction de la libéralité et elle ne pourra s'exécuter que moyennant une indemnité.

Quelle fiscalité ?

Le statut de conjoint survivant ou de partenaire lié au défunt par un pacte civil de solidarité (PACS) ouvre droit à une exonération totale des droits de succession sur le patrimoine transmis par le défunt. Pour les autres héritiers, il existe ce que l'on appelle les abattements personnels. Ceux-ci s'appliqueront à raison du lien de parenté avec la personne décédée.

Actuellement les abattements applicables sont les suivants : 100 000 € par enfant et par parent ; 159 325 € pour les enfants porteurs d'un handicap physique et/ou mental ; 15 932 € pour les frères et sœurs ; 7 967 € pour les neveux et nièces ; 1 594 €

pour un successeur qui ne bénéficie d'aucun autre abattement. Ces abattements concernent tout type de bien (mobilier, immobilier, ...) et se rechargent tous les quinze ans. Il est donc possible par exemple d'effectuer une première donation à son fils ou à sa fille d'une somme d'argent de 100 000 € en 2023 puis une seconde donation d'un appartement valant également 100 000 € en 2038, pour bénéficier d'un abattement rechargé et de deux donations exonérées de droits de mutation à titre gratuit.

En ce qui concerne le tarif des droits de succession et de donations, il faut distinguer selon le degré de parenté, à savoir : si on se trouve en ligne directe (c'est-à-dire entre ascendants et descendants), entre frères et sœurs ou entre parents au-delà du 4^e degré et personnes non parentes.

En ligne directe et après abattements le taux applicable varie entre 5 % et 45 % en fonction de la valeur reçue. Entre frères et sœurs, le taux applicable varie entre 35 % et 45 %. Enfin, au-delà du 4^e degré de parenté et pour des personnes non parentes, le taux variera entre 55 % et 60 %.

Quels sont les outils permettant de protéger ses proches et ses biens ?

> Présent d'usage

Il s'agit d'un don de faible importance - un « cadeau » offert pour une occasion - ne nécessitant aucune formalité (autre que celle de donner évidemment) dès lors que sa valeur reste faible. Pour que celui-ci ne soit exempt de taxe, il est impératif que ce don reste modeste vis-à-vis des revenus du donateur, il ne doit pas être disproportionné par rapport à ses revenus.

> Don manuel

En parallèle du présent d'usage, il existe le don manuel. Comme pour toute donation, une personne, le donateur, transmet de son vivant, immédiatement et irrévocablement, un bien à une autre personne, le donataire. Ce don est matérialisé par la tradition, qui se traduit par la remise manuelle du bien. Il peut être consenti à toute personne mais seuls certains biens peuvent en faire l'objet. Il ne concernera, sans que cette liste soit exhaustive, ni les immeubles, ni les biens incorporels tels que les brevets ou les fonds de commerces. Contrairement au présent d'usage, le don manuel doit être déclaré et est assujéti aux droits de mutations à titre gratuit.

Une spécificité existe depuis le 22 août 2007, les dons de sommes d'argent sont exonérés de droits dans la limite de 31 865 € s'ils sont consentis par un des parents, grands-parents, arrière-grands-parents, oncles, tantes, grands-oncles ou encore grands-tantes. Cette libéralité doit impérativement être effectuée avant l'âge de 80 ans.

> Donation simple

La donation est l'acte élémentaire d'une transmission entre vifs. Protéger, c'est donner. Son but premier étant de mettre à l'abri ses proches du besoin matériel. Parallèlement donner, c'est également se déposséder et s'appauvrir, c'est pourquoi la donation est un acte grave revêtant la forme d'un acte solennel nécessitant l'intervention d'un notaire. Le bien objet de la donation est immédiatement transmis du patrimoine du donateur à celui du donataire et ce en principe de manière irrévocable. On parle du principe d'irrévocabilité spéciale des donations, illustré par l'adage : « *Donner et retenir ne vaut* ». Évidemment des aménagements peuvent être insérés dans l'acte de donation. Immédiatement, on pense à la donation faite avec réserve d'usufruit, où le donateur se réserve l'usufruit du bien et donne uniquement la nue-propriété au donataire. Titulaire de l'usus et du fructus, l'usufruitier pourra occuper le bien ou en percevoir les fruits et revenus, si celui-ci est loué par exemple. Le nu-propriétaire, titulaire de l'abusus, aura quant à lui la faculté de disposer de la chose. C'est ce qu'on appelle le démembrement de propriété. Lors du décès du donateur, l'usufruit



Copyright (c) 2018 Air Images/Shutterstock

Le présent d'usage est exempt de taxe à condition d'être modeste vis-à-vis des revenus du donateur. Au contraire, le don manuel doit être déclaré et au paiement des droits de mutations à titre gratuit

disparaîtra avec lui et la totalité des attributs de la propriété seront réunis sur une seule tête, celle du donataire, sans formalité supplémentaire et sans générer une nouvelle fiscalité. Ainsi d'un point de vue fiscal, l'assiette des droits dus sera constituée uniquement de la valeur de la nue-propriété, calculée en fonction de l'âge du donateur, réduisant nettement l'assiette taxable. En conséquence, le bien objet de la donation ne fera pas partie de la succession du donateur.

Étant ici précisé qu'une donation faite aux petits-enfants sera exonérée de droits jusqu'à 31 835 €.

> Donation-partage

A l'instar de la donation simple, la donation-partage est l'acte par lequel le donateur se dépossède de ses biens en procédant à leur partage entre ses héritiers présomptifs, ici donataires. Il s'agit donc à la fois d'une donation et d'un partage. Ainsi le donateur aura la possibilité de procéder de son vivant à la distribution de ses biens entre ses héritiers. Aujourd'hui la donation-partage ne peut être faite qu'à ses héritiers présomptifs. Ainsi pour connaître ses héritiers présomptifs, il faut se référer aux règles de la dévolution légale — étudiée en première partie. A titre d'exemple, en l'absence de conjoint successible, d'enfants et d'enfants de ces derniers ainsi que des parents, les héritiers présomptifs seront les frères et sœurs. A l'inverse, en cas de présence d'enfants, la donation-partage ne pourra plus profiter aux frères et sœurs puisqu'ils ne sont pas héritiers présomptifs, arrivant que plus bas dans l'ordre de succession. Parmi les atouts de cet acte, on retiendra notamment celui de pouvoir anticiper la répartition de tout ou partie de ses biens entre ses héritiers présomptifs et ainsi limiter les risques de litiges qui pourraient survenir au décès. Sous réserve que l'intégralité des héritiers réservataires aient reçus un lot dans le partage, la partie du patrimoine donnée sera d'ores et déjà répartie entre les héritiers, offrant alors une stabilité du règlement patrimonial anticipé. L'autre intérêt de procéder à une donation-partage est la cristallisation des valeurs des biens donnés au jour de l'acte. Cela signifie qu'au moment du décès, il n'y aura pas de réévaluation des biens pour le calcul de la réserve et de la quotité disponible. D'autre part, les biens donnés dans la donation-partage ne sont pas rapportables à la succession du donateur. Cela signifie que lors du règlement de la succession, il ne sera pas tenu compte des biens donnés.

> La rédaction d'un testament.

Le Code civil le définit comme l'acte par lequel le testateur dispose, pour le temps où il ne sera plus, de tout ou partie de ses biens ou de ses droits et qu'il peut révoquer. La personne peut prendre au sein de son testament des dispositions dites patrimoniales, qui portent donc sur l'organisation de ses biens, et des dispositions dites extra-patrimoniales, qui peuvent concerner par exemple l'organisation de ses obsèques, la reconnaissance d'enfant ou encore d'autres dispositions familiales sans caractère économique. Il existe plusieurs types de testaments, nous citerons ici les deux plus courants : le testament olographe, rédigé par la main du testateur, signé et daté par lui, et le testament authentique, réalisé devant un notaire et deux témoins ou devant deux notaires, où le testateur dicte ses volontés au(x) notaire(s) qui le signera après lecture. Au sein du testament, son auteur peut instituer un ou plusieurs légataires, à savoir la ou les personnes qui recevront. Le législateur distingue plusieurs types

de legs. Le legs universel est la disposition d'un testament qui donne vocation à recueillir la totalité de la succession. Le legs à titre universel portera lui sur une quote-part des biens composant la succession de l'auteur du testament. Enfin, le legs à titre particulier permet quant à lui de gratifier une personne d'un ou plusieurs biens déterminés ou déterminables. Précision étant ici faite que ces legs ne pourront être faits que sur la quotité disponible. En d'autres termes, ils ne pourront porter que sur la partie du patrimoine qui existera après que les héritiers réservataires aient été désintéressés de leurs droits dans la succession. D'autre part, la rédaction d'un testament sera particulièrement recommandée pour des personnes liées uniquement par un PACS. En effet, même si aujourd'hui les partenaires se trouvent totalement exonérés de droits de succession, ils n'ont pas vocation à hériter l'un de l'autre. Cela signifie que lors du décès de l'un d'eux, l'autre ne sera pas automatiquement appelé à participer à la succession comme cela se fait entre personnes mariées. Il est donc nécessaire, afin de protéger son partenaire, de l'instituer comme légataire dans un testament.

> La donation entre époux.

Elle est également appelée donation au dernier vivant. Il s'agit d'un acte qui tend à améliorer la protection réciproque de personnes mariées. Elle a pour but d'augmenter la part transmise à son conjoint si celui-ci lui survit.

> Assurance-vie.

Dans le cadre du règlement d'une succession, il existe certains contrats d'assurances-vie qui échappent à la fiscalité successorale. En effet, seuls les contrats d'assurances-vie avec primes versées, par l'assuré décédé, après 70 ans sont intégrés à l'actif successoral. Toutefois, il existe un abattement global de 30 500 € avant imposition des héritiers dans la succession. Concernant les assurances-vie avec primes versées avant 70 ans, celles-ci n'entrent pas dans l'actif taxable de la succession. Cependant, les bénéficiaires de ces assurances-vie seront imposés à hauteur de 20 % sur les sommes reçues après application d'un abattement de 152 500 € par bénéficiaires, jusqu'à 700 000 € et imposés à 31,25 % au-delà. C'est pourquoi il est intéressant de souscrire à une assurance-vie, afin de diminuer l'assiette taxable des héritiers. Il serait également judicieux de recourir à une assurance-vie, lorsqu'un tiers à la succession est nommé légataire, et par conséquent, soumis à une fiscalité de 60 %. En effet, en le nommant bénéficiaire de l'assurance-vie ce dernier disposerait de liquidités suffisantes pour faire face à l'imposition successorale.

Il est à préciser qu'il existe bien d'autres outils de gestion patrimoniale permettant d'organiser au mieux sa succession, pour lesquels le recours à un professionnel du droit est vivement conseillé. ■

70 ans

Âge avant lequel les primes versées dans des contrats d'assurances-vie n'entrent pas dans l'actif taxable de la succession. Après cet âge, un abattement avant imposition des héritiers dans la succession.

En cas de contentieux : que faut-il faire ?

DÉCRYPTAGE — Si la loi prévoit une procédure de partage simple pour gérer les contentieux en matière de succession, les situations sont bien souvent complexes à gérer.

Maître Jean-François Haloche, avocat spécialisé dans le contentieux des successions, raconte comment sont gérés les cas difficiles. **Propos recueillis par Louis Janmot**

Quel est le rôle de l'avocat dans une succession ?

Le premier conseil de l'avocat est celui d'expliquer à son client que la matière est extrêmement complexe et que la procédure judiciaire est longue et aléatoire, d'où l'intérêt de préférer un partage amiable. Il m'est arrivé d'ailleurs dans plusieurs dossiers de négocier fermement avec la partie adverse représentée et, avec l'aide de l'expertise d'un notaire, de parvenir dans l'intérêt des deux parties en conflit, à signer un acte notarié en partage amiable, accompagné d'un protocole d'accord transactionnel. L'avocat spécialisé est donc, dès cette étape, bien en amont du partage judiciaire, un avocat conseil indispensable dans l'intérêt de son client.

Comment simplifier et accélérer la succession ?

À titre préalable, il convient de souligner l'apport en droit successoral de la réforme du 23 mars 2006, et son décret d'application du 26 décembre 2006, dont l'objectif était de simplifier et d'accélérer le règlement des successions. Cette réforme a abandonné le principe ancestral de l'égalité en nature pour consacrer l'égalité en valeur, c'est-à-dire que le partage consiste désormais à attribuer à chaque héritier des biens pour une valeur égale à ses droits dans l'indivision. Mais surtout, elle a clairement privilégié le partage amiable au partage judiciaire qui est devenu l'exception. En pratique, lorsque le notaire en charge du règlement d'une succession se trouve confronté à des conflits entre héritiers qui ne veulent pas d'un partage amiable, il transmet en général le dossier à un avocat spécialisé dont la première diligence est de recevoir le client. Lors de ce rendez-vous, l'avocat va s'entretenir avec lui pour, d'une part solliciter les pièces nécessaires en vue d'un éventuel partage judiciaire telles que la déclaration de succession, l'acte de notoriété et les attestations immobilières, et d'autre part pour définir les motifs réels du conflit entre les héritiers.

Comment l'avocat peut-il éviter les conflits entre les héritiers ?

Il doit, à mon avis, informer son client de deux règles essentielles en la matière, impulsées par la réforme de 2006. Premièrement, les copartageants peuvent abandonner les voies judiciaires et suivre le partage amiable (article 842 du code civil). Deuxièmement, on ne peut engager une procédure en partage judiciaire, sans avoir au préalable tenté de proposer une solution amiable (article 1360 du code de procédure civile (CPC)). Par conséquent, à ce stade, l'avocat devient un avocat conseil et négociateur, qui avec l'avocat de l'héritier en conflit et du notaire chargé du règlement de la succession doit intervenir dans la négociation entre les parties pour parvenir à un partage amiable. En cas d'échec, l'avocat conseil devient un avocat contentieux, obligatoire dans le cadre de la procédure de partage judiciaire. Cette procédure de partage judiciaire va être longue et se décompose en plusieurs étapes. L'objectif est toujours d'informer le client des points importants de son dossier, sans pouvoir être exhaustif, s'il s'engage dans cette voie judiciaire.

Que se passe-t-il en cas de conflit ?

Après avoir instruit la demande, et établi le schéma procédural, l'avocat, seul compétent en la matière, rédige l'assignation pour saisir le tribunal judiciaire. Elle doit être validée avec le client, et celle-ci ne sera recevable que si les mentions obligatoires de l'article 1360 du CPC y sont indiquées. Le tribunal compétent est le tribunal judiciaire, et il s'agira de celui du lieu d'ouverture de la succession, qui correspond à celui du dernier domicile du défunt. Il existe une exception en matière de partage concernant la règle de la multipostulation pour les avocats inscrits au barreau de l'un des tribunaux judiciaires de Paris, Bobigny, Nanterre et Créteil. Concrètement, si le dernier domicile du défunt est à Nanterre et que vous souhaitez conserver un avocat de Paris, le client devra

**Réforme
du 23 mars 2006**

Dans le cadre du partage chaque héritier se voit attribuer une valeur égale à leurs droits dans l'indivision. Cette réforme privilégie le partage amiable au partage judiciaire. En pratique, si des héritiers refusent le partage amiable, le notaire transmet le dossier à un avocat spécialisé.

prendre deux avocats, un à Nanterre pour la procédure et un à Paris pour les écritures et la plaidoirie. Pour le reste, la postulation classique s'applique : si par exemple le lieu du dernier domicile du défunt est à Montpellier, ce sera un avocat de Montpellier qui peut être compétent ou votre avocat parisien avec un avocat de Montpellier pour simplement assurer la procédure. Le client aura le choix de garder ou non l'avocat parisien. Dernier point à connaître : si l'ensemble des biens en nature ne permet pas de former des lots d'égale valeur, leur inégalité se compense par une soulte, qui est une somme d'argent pour compenser la valeur des lots. Mais encore faut-il que le partage en nature soit ordonné, ce qui est loin d'être le cas dans la pratique.

Est-il bon d'être accompagné d'experts ?

Préalablement aux opérations de partage décidé par le tribunal, il est judicieux de solliciter une expertise immobilière dans l'assignation, pour estimer les biens immobiliers, ou une expertise comptable pour la valorisation de parts de société et pour déterminer les comptes d'administration de l'indivision. Le tribunal demandera alors à l'expert de savoir si les biens sont commodément partageables en nature et, dans ce cas, établir les lots pour leur tirage au sort, sauf si accord des parties pour leur attribution. Mais, attention, le tribunal ne peut jamais procéder lui-même à l'attribution des lots. S'ils ne sont pas commodément partageables, l'expert devra établir leur mise à prix en vue de la licitation, la vente aux enchères des biens immobiliers, qui est une opération longue et coûteuse, mais souvent la seule solution légalement envisageable.

Qui doit payer les experts ?

En droit successoral, le principe est que chacun des indivisaires paye en fonction de ses droits dans l'indivision. Mais, en pratique, ce sont les demandeurs à l'expertise qui doivent payer les frais pour une raison très simple : les tribunaux considèrent que, vu le conflit exacerbé entre les héritiers, il suffirait qu'un seul d'entre eux refuse de payer la provision de l'expert pour que l'expertise soit caduque.

Que se passe-t-il après l'assignation ?

Suite à l'assignation, la procédure se poursuit devant le tribunal dans le cadre d'un schéma qui sera spécifique selon chaque cas rencontré. Il peut y avoir autant de schéma procédural que de dossiers tellement les questions posées et les difficultés à trancher sont nombreuses et diverses, et fonction du comportement ou non de mauvaise foi, voire dilatoire d'un héritier, qui peut allonger d'autant les délais de procédure. Plus la rédaction de l'assignation est argumentée plus la procédure en sera simplifiée. Le client a toujours la possibilité à tout moment de la procédure d'abandonner les voies judiciaires pour un partage amiable selon l'article 842 du code civil.



© Photo DR

Maître Jean-François Haloche. Avocat spécialisé dans le contentieux des successions.

Une procédure est-elle souvent complexe ?

S'il ne peut être rapporté un schéma procédural classique, il y a des constantes dans la procédure de partage judiciaire. La loi a prévu une procédure de partage simple où le juge ordonne le partage et renvoie devant le notaire pour établir l'acte mais, en pratique, nous nous trouvons presque exclusivement dans le cadre d'un partage dit complexe. Ainsi, dès la première audience devant le tribunal, il arrive de plus en plus souvent que ce dernier impose aux parties une médiation judiciaire. En cas d'échec de cette médiation le parcours classique reprend devant le tribunal avec échange des écritures et plaidoirie. Dans ces cas, il y aura toujours un point de départ qui est l'assignation, un jugement du tribunal en ouverture des opérations de liquidation partage, un renvoi devant le notaire par le tribunal pour établir l'état liquidatif de la succession dans le délai d'un an, des expertises judiciaires et, ensuite, faute d'accord, il y aura des allers-retours entre le tribunal, le notaire et les avocats pour parvenir à un jugement d'homologation qui clôturera enfin la procédure de partage. En conclusion, n'hésitez pas à faire appel à un avocat spécialisé en succession afin qu'il vous conseille en amont pour parvenir à un partage amiable et en cas de désaccord profond entre les héritiers, lors de la phase contentieuse de la procédure de partage. ■

M^e Haloche

Avocat inscrit au barreau de Paris depuis 1997, il intervient dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris, spécialisé dans la résolution de litiges en matière de droit des successions, de droit des affaires, de droit immobilier et de droit social.
e-mail : jfhaloche.
avocat@orange.fr

Succession immobilière : « Si le nécessaire n'a pas été fait, ce sont les enfants qui trinquent »

ÉCLAIRAGE — En matière de succession immobilière, il est primordial d'anticiper pour préserver ses héritiers d'importants frais. Loïc Parnière, conseiller en gestion de patrimoine, donne son point de vue et ses recommandations. **Propos recueillis par Louis Janmot**

Pense-t-on trop tard à la succession ? À quel moment faut-il commencer à s'y pencher ?

Depuis que je me suis lancé dans la gestion de patrimoine en 2007, j'ai vu des évolutions. Il y a quinze ans, on ne se souciait pas assez de la succession. Les médias ont contribué au fait que la nouvelle génération, notamment celle qui a moins de 50 ans, est de plus en plus sensible à la question. Et c'est bon signe, car il n'y a pas d'âge pour s'en soucier. À 20 ans, ça ne prend pas vraiment sens en apparence, mais c'est un âge où l'on peut se retrouver confronté à la première succession des grands-parents par exemple. Vient ensuite l'achat d'un premier bien, souvent comme résidence principale, et il faut impérativement en parler avec un notaire à défaut d'être accompagné par un conseiller en gestion de patrimoine (CGP). La prise de conscience évolue d'autant plus que les prix des biens ne sont plus du tout les mêmes qu'il y a 25 ans. Et, si le nécessaire n'a pas été fait, ce sont les enfants qui trinquent. Il faut savoir que certains héritiers se voient obligés de vendre le bien hérité, car ils n'ont pas les moyens de s'affranchir des droits de succession.

Quels sont les pièges à éviter en matière de succession immobilière ? Est-elle plus complexe qu'une succession constituée de sommes d'argent uniquement ?

Le problème, ce sont les pièces rapportées. Quand il n'y a pas eu de montage mis en place par un notaire ou conseiller patrimonial, on se retrouve sur une indivision. Or, nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision. Si, par exemple, j'hérite avec ma sœur, que rien n'a été fait et que je souhaite disposer seul

du bien hérité, je vais devoir lui proposer de vendre sa part. Si nous ne trouvons pas un accord sur le prix, on vendra le bien et chacun récupérera sa part en numéraire. Mais attention, si le système est certes réglementé, le partage n'est pas nécessairement équitable car l'intégralité de l'héritage ne revient pas toujours à parts égales aux ayants-droits. Et il faut avoir en tête que l'on devra rapidement payer des droits de succession pour des biens situés dans des villes porteuses, et dans les dix grandes métropoles, car les valeurs y sont bien plus élevées que la moyenne.

« Il faut savoir que certains héritiers se voient obligés de vendre le bien hérité, car ils n'ont pas les moyens de s'affranchir des droits de succession »

Le conseil en patrimoine est donc primordial ?

Les gens se trompent souvent sur ce sujet. Ils se renseignent sur internet, car c'est gratuit, puis ils impriment des statuts de société civile et pensent que c'est bouclé, mais c'est faux. Il faut faire un diagnostic patrimonial, une analyse globale par un CGP parfois gratuite, pour poser les bases. Il faut faire cette analyse également pour la famille, puis, dès qu'il y a des parents vivants avec un patrimoine important, ou des enfants issus d'un premier mariage, on fera des préconisations sur-mesure. Il ne faut pas non



© Photo DR

Loïc Parnière. Associé gérant chez TEP Conseil à Bordeaux

plus hésiter à se faire conseiller par un notaire car, il faut le rappeler, le conseil d'un notaire est gratuit, ce n'est que l'acte qui est payant.

Comment optimiser son patrimoine immobilier ?

Aujourd'hui, la résidence principale constitue généralement le premier achat, même si cet achat devient de plus en plus compliqué dans les grandes métropoles. Mais on ne gagne pas d'argent avec sa résidence principale, car on y paye absolument tout. On peut donc se tourner vers les revenus locatifs qui, même s'ils présentent quelques inconvénients, offrent de bonnes contreparties aussi avec des engagements de location, et des dispositifs comme le Malraux, sur l'ancien. On peut également acheter de l'ancien et le louer en meublé pour atteindre jusqu'à 100 % de déduction fiscale avec le bon système d'amortissement.

Quels placements favoriser pour limiter les frais de succession ?

Le contrat d'assurance vie est le produit phare des Français et ce n'est pas pour rien. Il offre un abattement par enfant et permet de sortir de la succession. On peut aussi se tourner vers les donations mais, attention, l'abattement ne se renouvelle que tous les 15 ans. Il vaut donc mieux éviter de le faire trop tard, même si l'on a généralement de meilleures réserves à 65 ans qu'à 45 ans. On peut également créer une société civile, et aller voir un spécialiste. Un notaire, un CGP diplômé, ou un ingénieur patrimonial. Cela coûtera peut-être entre 2 000 et 3 000 euros, mais ce n'est pas grand-chose par rapport à ce que l'on peut économiser ensuite.

« Pour les donations, attention, l'abattement ne se renouvelle que tous les 15 ans. Il vaut donc mieux éviter de le faire trop tard, même si l'on a généralement de meilleures réserves à 65 ans qu'à 45 ans »

Quelle stratégie financière et fiscale adopter selon les profils ?

Il faut commencer par un rendez-vous de découverte patrimoniale pour définir le profil investisseur, connaître les solutions à déterminer et viser des objectifs précis. Selon le tempérament de l'investisseur, on verra ce qu'il est possible de faire ou pas, car tout est très réglementé sur le volet financier. L'immobilier, en revanche, offre plus de latitudes car la réglementation est moins stricte. On se basera essentiellement selon la fiscalité et le reste à vivre. Il faut en effet un matelas de sécurité sur les livrets, car il faut se parer aux changements de locataires par exemple. La meilleure stratégie se construit à l'aide d'un professionnel, il est important de s'en entourer.

Quelle règle d'or faut-il suivre généralement en matière de succession ?

Régler le problème de la succession, c'est régler une tranquillité d'esprit pour les années à venir. Il vaut mieux en parler tranquillement autour d'une table quand tout va bien, avant que les soucis arrivent, pour éviter les cas complexes. Ça ne coûte rien de se faire conseiller et, à la fin, c'est toujours le client qui décide. Les professionnels ne forcent à rien. ■

Le bail réel solidaire démocratise l'accès à la propriété dans les zones en tension

OPPORTUNITÉ — Un foncier hors de prix, des coûts de construction qui augmentent chaque année et une pression immobilière qui n'en finit pas, certains ménages peinent à accéder à la propriété de leur résidence principale. Le bail réel solidaire apparaît comme LA solution. Décryptage. **Par Sam Carabott**

C'est bel et bien une nouvelle formule d'accès à la propriété, le bail réel solidaire (BRS) permet à certains ménages sous conditions de ressources de devenir propriétaires dans des métropoles où le foncier est réputé cher. Comment ? Le principe du BRS est de dissocier le foncier du bâti et de ne devenir propriétaire que du bâti. La part foncière, elle, est portée par un organisme agréé et louée au propriétaire pour un bail de (très) longue durée. Autrement dit, vous serez propriétaire du logement mais pas de la part de foncier auquel il est associé. Ce dispositif a été amorcé par la loi ALUR de 2014, et officiellement lancé avec l'ordonnance du 20 juillet 2016. On crée des organismes de foncier solidaire (OFS, qu'est-ce que c'est, lire par ailleurs), seules entités habilitées à acheter le foncier (bâti ou non) en vue de réaliser des logements en BRS, et uniquement en BRS. L'innovation juridique du dispositif tient au renouvellement de la durée de bail à chaque cession des droits réels attachés au bâti (vente du bien) sous réserve que le nouvel acquéreur remplisse aussi les conditions de ressources exigées pour bénéficier du BRS. Le côté solidaire de ce dispositif.

Le BRS, pour qui ?

Ces biens sont accessibles sous conditions de ressources par zone. Le plafond de ressources pour un couple est de 46 759 euros en zone A (agglomération parisienne, Côte d'Azur...), de 33 761 euros en zones B et C (la zone B1 correspond aux agglomérations de plus de 250 000 habitants, le pourtour azuréen, pourtour Île-de-France, l'Outre-mer, la Corse.

Achat des murs, pas du foncier

L'acquéreur, désigné « preneur », signe un contrat avec un OFS : Il achète les murs et lui paie une redevance mensuelle ou annuelle qui correspond à la « location » du foncier. Le montant de cette redevance n'est pas encadré juridiquement, il est pour l'heure librement fixé par l'OFS en fonction de différents critères. Cependant ce loyer reste très faible pour conserver le caractère social du dispositif (2 euros/m²/mois, ou bien moins ou bien 4 euros, tout dépend). Au total, notez que les prix de vente des logements en en BRS sont inférieurs de 25 à 40 % du prix du marché.

Pour qui ?

À qui s'adresse le BRS ? Ces biens sont accessibles sous conditions de ressources par zone. Par exemple le plafond de ressources pour un couple est de 46 759 euros en zone A (agglomération parisienne, Côte d'Azur...), de 33 761 euros en zones B et C (la zone B1 correspond aux agglomérations de plus de 250 000 habitants, le pourtour azuréen, pourtour Île-de-France, l'Outre-mer, la Corse... ; la zone B2 aux agglomérations de plus de 50 000 habitants, les communes en zone littorale, et la zone C au reste de la France). Officiellement lancé en 2016, les logements en bail réel solidaire commencent à sortir de terre en 2017-2018 et le dispositif se démocratise petit à petit. Conçu pour faciliter l'accès à la propriété des classes moyennes, ces logements poussent dans les grandes agglomérations, où la pression immobilière est forte et donc où le BRS est d'autant plus attractif. Norbert Fanchon, président du groupe Gambetta, promoteur privé et également organisme foncier solidaire, tempère cette évidence : « le BRS permet de sortir nombre de

Le principe du BRS est de dissocier le foncier du bâti et de ne devenir propriétaire que du bâti. La part foncière, elle, est portée par un organisme agréé et louée au propriétaire pour un bail de (très) longue durée



© Photo Groupe Gambetta

SURFACE — Bien souvent les logements construits via le dispositif du bail réel solidaire sont plus grands que les logements neufs classiques et davantage de T4 sont proposés également comme à Villa Nova à Cannes La Bocca, une opération du Groupe Gambetta livrée en janvier 2023.

personnes du locatif social, d'être propriétaires, c'est un bon produit, bien pensé. Du côté des communes, nous sommes encore en phase d'apprentissage de sa mise en œuvre. » Les avantages sont pourtant nombreux. Depuis le 1^{er} janvier 2019, le BRS entre dans le quota de logements sociaux imposé par la loi SRU en son article 55, les preneurs bénéficient d'une TVA à 5,5 % si le logement est neuf, ils ont accès au PTZ (prêt à taux zéro) pour l'acquisition, ont droit à un abattement de taxe foncière (suivant la collectivité) qui peut aller de 30 % à 100 %, etc.

Et à la revente ?

Des avantages non négligeables, donc, avec un autre point fort à souligner : vous êtes certain de pouvoir revendre votre bien. Pour vendre le bien,

il faut prendre contact avec l'OFS qui procède à une évaluation du logement en fonction de son état (l'indice Insee des notaires sert de base). La plus-value sera cependant limitée pour permettre aux futurs acquéreurs de bénéficier aussi du tarif attractif du logement. Si au bout d'un an vous n'avez pas trouvé d'acheteur, l'OFS s'engage à racheter le bien. Un montage juridique intéressant, encore en construction, pour le bail réel solidaire qui poursuit sa mission de lutter contre la logique spéculative du marché afin de rendre possible l'accession à la propriété des classes moyennes et modestes dans les grandes agglomérations. ■

CERCLE VERTUEUX

Un OFS qu'est-ce que c'est ?

Un organisme de foncier solidaire est une structure de droit privé ou public à but non lucratif agréée par l'État via le Préfet. Défini à l'article L.329-1 du Code de l'urbanisme, son principal objectif est de développer l'accession sociale à la propriété, notamment dans les zones géographiques qui subissent une pression immobilière forte. Bailleurs sociaux, collectivités, promoteurs privés peuvent créer leur OFS. Il en existe plus de 110 en France, répertoriés sur le site Foncier solidaire France. Ces seuls organismes sont habilités à acheter

des terrains ou des immeubles destinés exclusivement à des ventes en bail réel solidaire. À chaque opération que l'opérateur (social ou privé) va réaliser en BRS, il devra reverser à l'OFS à peu près 10 % du prix du foncier. L'OFS encaisse aussi les redevances annuelles payables par le preneur (en plus de son crédit d'achat). Le montant de ces redevances est fixé librement mais doit conserver le caractère social du dispositif. Cela peut être de 0,50 euro à 4 euros par m² par mois. Finalement, il y a un cercle vertueux qui se crée car avec les montants perçus, l'OFS pourra investir dans d'autres fonciers et ainsi permettre de faire bénéficier d'autres ménages de ce type d'accession à la propriété.

TROIS QUESTIONS À

Norbert Fanchon,**président du groupe Gambetta****Le BRS pour vous : bon ou mauvais produit ?**

C'est un produit en lequel je crois. Ça a été initié par la loi ALUR mais ce n'est vraiment opérationnel que depuis 2017-2018. Le groupe Gambetta a créé le 6^e OFS de France. Dans le Sud, nous avons quatre opérations en cours en BRS dont une livrée à Cannes. Nous avons une position de leader sur ce produit. Il est vrai que nous n'avons pas vraiment de recul mais c'est un produit équitable. S'il n'a pas son intérêt dans toutes les zones, il a été principalement conçu pour les grandes métropoles où le foncier est hors de prix, pour faciliter l'accès à la propriété des classes moyennes. Un foncier cher, ça donne des logements très chers, on le sait surtout à Paris, sur la Côte d'Azur, a fortiori en ces temps où les coûts de construction s'envolent. Pour moi c'est le dispositif parfait. On permet à nombre de personnes de sortir du locatif social.

« Le dispositif est bien conçu. Les OFS d'un côté pour acheter et conserver le foncier, les acteurs du BRS de l'autre pour vendre le bâti, une redevance pour que les OFS puissent encore acheter des fonciers, ainsi de suite »

Est-ce que le bail réel et solidaire se vend plus facilement qu'un logement classique ?

Au total, nous devons avoir quelque 250 logements en BRS signés en France. Est-ce que la commercialisation est plus rapide ? Je dirais, pas vraiment. Déjà c'est un produit qu'il faut vendre aux maires. Les documents d'urbanisme ne prévoient pas ce genre de montage et ce n'est que depuis 2019 que l'on peut les mettre dans la case « logements sociaux ». Partant de là, certains maires n'en veulent pas sur leur commune. D'autres au contraire sont très ouverts. Vous avez des communes carencées en logements sociaux qui en prennent, d'autres n'en veulent pas. Et pourtant, les besoins sont présents. Dans des zones en tension, on arrive à sortir des produits à moins 30 % par rapport au prix du marché.



© Groupe Gambetta - Photo Gabriel Gorgi

C'est très bien mais parfois ça reste cher comme à Paris, à Nice ou à Marseille. Les dossiers de preneurs nous parviennent cependant, avec des profils de personnes retraitées ou familles monoparentales. À Rennes ou Nantes, la commercialisation a été aisée par exemple.

Des freins à son développement ?

Le dispositif est bien conçu. Les OFS d'un côté pour acheter et conserver le foncier, les acteurs du BRS de l'autre pour vendre le bâti, une redevance pour que les OFS puissent encore acheter des fonciers, ainsi de suite. Les acquéreurs de classe moyenne peuvent se constituer un patrimoine immobilier sur une résidence principale, il y a une quasi-absence de plus-value lorsque le bien retourne à la vente pour que son tarif soit encore attractif, etc. c'est bien pensé. Ce qui pêche à mon sens c'est qu'il n'y a pas, ou peu, de culture de l'aménagement urbain. Quelle population, quels besoins, quelles infrastructures, quelles contraintes techniques, environnementales, etc. Tout ceci doit être pris en compte en même temps. On voit que, de plus en plus, le bail réel et solidaire a un véritable intérêt social. Il mériterait une attention plus soutenue. ■

Le groupe Gambetta

170 salariés,
100 millions d'euros
de chiffre d'affaires en
2022, une cinquantaine
d'opérations par an
pour **800 à 1 000**
logements construits à
l'année, **250** logements
en bail réel et solidaire
(BRS) pour l'heure.

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 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

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

Changer ses fenêtres pour réduire sa consommation énergétique

STRATÉGIE — Rénover d'anciennes fenêtres permet d'améliorer les performances énergétiques d'un logement avec, à la clé, des économies de chauffage. Le vitrage joue notamment un rôle capital dans le confort d'hiver et d'été. Mais pour satisfaire à toutes les exigences, la mise en œuvre doit aussi être réalisée dans les règles de l'art. **Par Sylvie Lenormand**



© Photo Saint-Gobain

Si vos fenêtres sont encore en simple vitrage et régulièrement couvertes de buée, si de l'humidité apparaît au niveau des murs, que vous ressentez une sensation de froid en passant près des ouvertures ou que tout simplement votre consommation énergétique ne cesse d'augmenter, il est temps de remplacer vos menuiseries. Selon l'Ademe (Agence de la transition écologique), les

fenêtres représentent 10 à 15 % des déperditions de chaleur dans un logement. Les changer permet donc de gagner en confort thermique et de réaliser des économies d'énergie. Équipées de double vitrage, les nouvelles fenêtres jouent aussi un rôle dans l'isolation phonique en contribuant à la réduction des sons nuisibles extérieurs. Par ailleurs, leurs systèmes de fermeture et de verrouillage constituent désormais de véritables retardateurs d'effraction.

VENTILATION — La qualité d'étanchéité des nouvelles menuiseries peut créer des problèmes de condensation à l'intérieur des logements par manque de renouvellement d'air. Il convient donc de revoir les mécanismes de ventilation, particulièrement dans les constructions les plus anciennes avec la pose d'extracteurs ou d'une VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée)

Avant de choisir définitivement le matériau et la couleur des menuiseries, renseignez-vous auprès de la mairie de votre commune. En effet, le PLU (Plan Local d'Urbanisme) peut imposer une palette de coloris ou interdire certains aspects. Si vous êtes à proximité d'un monument historique, les contraintes risquent d'être encore plus strictes

métiers ou au registre du commerce et des sociétés. Pour bénéficier des aides de l'État ou des collectivités, il faut également qu'il soit certifié RGE (Reconnu Garant de l'Environnement). N'hésitez pas à demander plusieurs devis avec les mêmes prestations pour comparer et, avant de signer, vérifiez que vos exigences ont été bien prises en compte par l'entreprise.

Pour quel type de mise en œuvre opter ?

La dépose totale, qui consiste à remplacer le dormant et l'ouvrant de la fenêtre, est la technique qui garantit l'isolation thermique la plus performante mais aussi une luminosité optimale. Si vos fenêtres sont en très mauvais état, c'est d'ailleurs la seule solution à envisager. Mais celle-ci exige d'importants travaux : préparation avec dépose des anciens dormants, reprise de la maçonnerie permettant de garantir une bonne planéité du support et d'éviter les défauts d'étanchéité, finitions intérieures (enduit et peinture). Conserver l'ancien dormant permet une mise en œuvre plus rapide et plus économique à condition que cet ancien dormant soit encore en bon état, sans oxydation ni déformation excessive. Cette technique de dépose partielle a aussi l'inconvénient de réduire le vitrage donc le clair de jour, minimisant les apports thermiques du soleil. Il est toujours conseillé de préserver au moins 80 % du clair de vitrage initial ! Se contenter d'enlever la traverse basse permet parfois de répondre à cette problématique quand la dépose totale n'est pas retenue.

À chaque matériau, ses avantages

Aluminium, PVC, bois, menuiserie mixte, le choix est tout autant esthétique que fonctionnel. Chaque matériau possède ses propres avantages et inconvénients. Le bois est toujours très apprécié pour ses qualités esthétiques à condition de choisir un bois



© Photo Claude Maurech



© Photo Segalunio

Bien choisir son professionnel

Une fois choisi le type de menuiseries (battant, coulissant...), le matériau des profilés et après avoir vérifié l'état et la salubrité des murs, il est primordial de confier la mise en œuvre à une entreprise ou un artisan apportant la preuve de sa compétence : qualification, certification, références, attestations d'assurances, à l'appui. Tout professionnel digne de ce nom doit aussi être inscrit au répertoire des

AVANTAGES

Profiter des aides en 2023

Le moyen le plus efficace pour réduire au maximum sa consommation énergétique est de jumeler le remplacement des fenêtres à l'isolation des murs. Encore faut-il que votre budget le permette ! Pour vous aider dans cette démarche, de nombreuses aides ont été mises en place par les pouvoirs publics.

> **MaPrimeRénov'**, qui concerne les propriétaires occupants ou bailleurs et les copropriétaires, permet de financer une partie du coût des travaux d'amélioration des performances énergétiques et de rénovation globale.

Le montant accordé dépend du niveau de revenus des ménages, illustré par grille de couleur : MaPrimeRénov' bleu pour les ménages très modestes (100 € par équipement), MaPrimeRénov' jaune pour les foyers modestes (80 € par équipement), MaPrimeRénov' violet pour les revenus intermédiaires (40 € par

équipement) et MaPrimeRénov' rose (foyers non éligibles).

En savoir plus : www.maprimerenov.gouv.fr MaPrimeRénov' peut se cumuler à l'éco-prêt à taux zéro, crédit bancaire d'un montant maximal de 50 000 €, remboursable sur 20 ans.

> **La prime énergie** (ou CEE) permet aussi de prendre en charge les travaux de changement de fenêtres. Son montant (jusqu'à 39 € par équipement) dépend de vos revenus et du type de travaux engagés, à condition que les travaux soient réalisés par un artisan RGE.

> **La TVA à taux réduit** de 5,5 % est automatiquement appliquée sur la facture par le professionnel chargé des travaux.

> **Enfin, les mairies ou le département** s'engagent désormais dans la transition énergétique en proposant des aides locales, toutes recensées par l'Anil (Agence nationale pour l'information sur le logement).

LABEL

Des essais pour certifier les fenêtres

> **La certification Ceko**, délivrée par le laboratoire du même nom, atteste des performances thermiques d'un vitrage (selon 14 classes à partir de leur coefficient de transmission thermique U_g) et des performances acoustiques (selon 6 classes).

> **Acotherm** est le label de certification thermique et phonique des fenêtres délivré par le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment). Celui-ci s'applique à la fois à la menuiserie et au vitrage.

> **Le classement AEW** est fonction de la perméabilité à l'Air (de 1 faible à 4 très bon), de l'étanchéité à l'Eau (de 1 faible à 9 très bon) et de la résistance au Vent (de 1 faible à 5 forte pour la pression et de A faible à C très bon pour la déformation) de la fenêtre.

Le coefficient thermique d'une fenêtre, exprimé en U_w , est un indicateur fiable de comparaison des performances thermiques des menuiseries. Plus l' U_w est bas, plus la fenêtre est isolante : le conseil est de choisir un modèle avec un coefficient U_w égal ou inférieur à 1,3 W/m²K

naturellement durable (classe 3 ou 4) et préalablement traité en usine. Il reste conseillé de l'entretenir tous les deux ans environ avec une lasure pour le protéger efficacement des intempéries. Le succès du PVC réside dans son prix attractif et son absence d'entretien. Mais l'aluminium, offrant une grande durabilité et une extrême résistance, a désormais le vent en poupe, d'autant que depuis plusieurs années maintenant les fabricants de menuiseries en aluminium ont intégré des rupteurs de ponts thermiques dans les profilés favorisant une bonne isolation thermique. Les menuiseries mixtes jouent sur le tableau esthétique avec l'effet chaleureux du bois pour l'intérieur et l'aspect pratique pour l'extérieur avec de l'aluminium ou du PVC résistant aux agressions climatiques sans entretien.

L'importance du vitrage

Le simple vitrage n'existe quasiment plus sur le marché actuel ! Toutes les menuiseries sont désormais équipées de double vitrage qui ont fait disparaître la notion de paroi froide. Pour une efficacité maximale, il est conseillé d'opter pour un VIR ou Vitrage à Isolation Renforcée dont l'utilisation n'a cessé de croître depuis cinq ou six ans en raison des nouvelles réglementations thermiques. L'isolation renforcée est obtenue grâce à une fine couche transparente d'argent ou d'oxydes métalliques déposée sur l'une des faces intérieures du double vitrage. Cette couche faiblement émissive forme une barrière thermique qui retient à l'intérieur du logement la chaleur émanant des appareils de chauffage. Les VIR assument également une fonction de contrôle solaire pour le confort d'été en empêchant une partie de l'énergie solaire extérieure de pénétrer à l'intérieur du logement tout en préservant un haut niveau d'éclairement naturel. Quant à l'isolation acoustique des fenêtres, elle est directement liée au coefficient R_w exprimé en dB. Plus celui-ci est élevé, meilleure est l'isolation phonique (le coefficient R_w standard se situant autour de 32 dB). Le triple vitrage n'est utilisé que de manière plus occasionnelle : en montagne, pour les menuiseries orientées plein Nord ou pour les maisons passives ou BBC (Bâtiment Basse Consommation). ■



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

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

Loi de finances 2023

Encore des coups de frein sur l'investissement immobilier

DEMI-TEINTE — Le projet de loi de finances 2023 a été promulgué le 30 décembre dernier et il cache toute une série de changements et de nouveaux dispositifs fiscaux en matière d'immobilier. Pas suffisants cependant pour inciter à l'investissement, ni pour préserver le marché, déjà mis à mal par les dernières réformes d'encadrement des loyers et de rénovation énergétique. **Par Louis Janmot**

Chaque année, en décembre, il faut se demander à quelle sauce le gouvernement prévoit de cuisiner les propriétaires. Pour 2023, le projet de loi de finances, dit PLF, qui correspond au budget annuel public de l'année à venir, était à la fois mi-doux, mi-épicé, en ce qui concerne l'immobilier. Résultats d'assez courts débats rendus expéditifs par l'utilisation répétitive du 49.3 par la Première ministre, Élisabeth Borne, ce très attendu texte a été adopté par le parlement le 17 décembre 2022, puis promulgué le 30 décembre. Loin d'être neutre, ni exempt de tout reproche, il change essentiellement la donne en matière de revenus locatifs et de tranche d'imposition.

Pas d'assujettissement des locations Airbnb à la TVA

Commençons l'année par l'une des rares bonnes nouvelles de cette loi de finances 2023 : les revenus de location Airbnb ne seront finalement pas intégrés aux revenus fonciers. Ce n'était pourtant pas gagné, car un amendement de ce projet de loi de finances prévoyait à l'origine d'assujettir les revenus tirés des meublés de tourisme, type Airbnb, aux règles d'imposition des revenus fonciers. Autant le dire franchement, cette mesure s'annonçait comme un désastre car la location meublée saisonnière est, de base, exonérée de plein droit de la TVA.

Ce type de location profite en effet des souplesses de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, permettant notamment le régime réel « BIC », et qui est généralement plus avantageuse que la catégorie des revenus fonciers, dans laquelle sont

taxés les revenus de la location vide. Seule exception à la règle, le Code général des impôts prévoit d'appliquer la TVA aux propriétaires bailleurs qui offriraient au moins trois prestations para-hôtelières parmi l'accueil de la clientèle, le service de petit-déjeuner, le nettoyage régulier du logement et la fourniture de linge de maison. Mais cet amendement en question proposait de soumettre ce type de locations à la TVA, même si trois de ces quatre prestations para-hôtelières n'étaient pas fournies par le propriétaire bailleur. Toutes les locations de type Airbnb auraient donc été concernées. Cette mesure aurait simplement été compensée par une franchise en base de TVA pour les propriétaires qui auraient réalisé un chiffre d'affaires annuel inférieur à 85 800 euros.

Et ce n'est pas tout : un autre article de ce PLF 2023 prévoyait également d'exclure du régime micro-BIC les propriétaires qui auraient proposé au moins trois meublés de tourisme en location dans l'année, peu importe que ces biens soient classés comme touristiques ou non. Les loueurs de meublés risquaient ainsi d'être automatiquement assujettis au régime réel à compter du 1^{er} janvier 2023, et de ne plus bénéficier de l'abattement forfaitaire de 50 %, ou de 71 % si le logement meublé était classé. Fort heureusement, cette rafale dirigée contre la location meublée a été stoppée et les articles en question ont finalement été abandonnés.

Outre la réévaluation des seuils du régime micro-BIC, qui sont actualisés tous les trois ans, il n'y aura donc pas d'évolution majeure en 2023 pour les propriétaires bailleurs qui louent leurs logements meublés de manière générale. Concernant

77 700

Le régime par défaut restera celui du micro-BIC si les recettes de la location meublée, loyers et charges comprises, sont inférieures ou égales à 77 700 euros, et à 188 700 euros s'il s'agit de meublés de tourisme classés. Ces nouveaux seuils s'appliqueront désormais jusqu'en 2025, leur réévaluation étant actualisée tous les trois ans.



Copyright (c) 2018 LP2 Studio/Shutterstock

ces seuils, le régime par défaut restera celui du micro-BIC si les recettes de la location meublée, loyers et charges comprises, sont inférieures ou égales à 77 700 euros, et à 188 700 euros s'il s'agit de meublés de tourisme classés. Ces nouveaux seuils s'appliqueront désormais jusqu'en 2025.

Pas de « flat tax » accordée au foncier

Cela aurait pu être une bonne nouvelle de plus pour les investisseurs dont la tranche marginale d'imposition est élevée, mais l'espoir aura été de courte durée. La création d'un statut d'investisseur immobilier, pourtant adoptée en première lecture par les députés, avant d'être retoquée par le gouvernement via l'article 49,3, aurait permis de soumettre les revenus fonciers à la fameuse « flat tax » d'Emmanuel Macron, ce prélèvement forfaitaire unique (PFU) qui est fixé à 30 % (12,8 % d'impôt

sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux), là où les plus hautes tranches des impôts sur les sociétés oscillent généralement entre 41 % et 45 %. Inscrite dans la loi de finances pour 2018, cette « flat tax » sur le capital avait été créée à l'initiative du gouvernement dans le but justement d'inciter les épargnants à davantage investir leur argent dans

**Elle était espérée, mais il faudra s'en passer.
La création d'un statut d'investisseur
immobilier, pourtant adoptée en première
lecture par les députés, aurait permis de
soumettre les revenus fonciers à la fameuse
« flat tax » d'Emmanuel Macron**

REPORT

La révision des valeurs locatives est repoussée de deux ans

En fixant un calendrier pour la révision générale des valeurs locatives des logements (en fonction des loyers de marché), la loi de finances pour 2020 semblait avoir mis fin à la malédiction entourant ce sujet. Mais la loi de finances pour 2023 décale de deux ans cette révision. La campagne déclarative de collecte des loyers auprès des propriétaires bailleurs de locaux d'habitation était programmée à l'origine pour ce premier semestre 2023. Cette opération devait permettre la réunion des commissions locales, qui allaient arrêter les nouveaux secteurs et tarifs en 2025. Ils auraient ainsi été intégrés aux bases d'imposition dès le 1^{er} janvier 2026. Mais ce calendrier initial a été décalé, car l'actualisation des paramètres de la révision des valeurs locatives, des locaux professionnels cette fois, a elle aussi été reportée de deux ans, de 2023 vers 2025.

NICHE

Toujours une exonération pour les locations meublées en résidence principale

C'est un des petits biscuits offerts dans cette loi de finances : les personnes qui louent, ou sous-louent, une partie de leur habitation principale pourront toujours être exonérées d'impôt sur les revenus issus de cette location, s'il s'agit d'un meublé. L'exonération est en effet prolongée jusqu'au 15 juillet 2024 alors qu'elle devait disparaître à la fin de cette année 2023, au 31 décembre. En revanche, l'exonération prévue pour ce type de location, en chambre d'hôtes, pour des recettes qui ne dépassent pas 760 euros par an, ne sera plus d'actualité à la fin de l'année 2023.

Pour profiter de cette exonération fiscale, il faut impérativement que le meublé soit situé dans la résidence principale du propriétaire, la partie louée ne pourra pas être indépendante, ce qui limite fortement les possibilités. Ce n'est pas tout, ce meublé devra aussi constituer la résidence principale du locataire, un étudiant par exemple. Elle pourra faire office de résidence temporaire en revanche s'il s'agit de loger un travailleur saisonnier. Enfin, le prix de cette location devra être fixé dans des limites dites « raisonnables », qui correspondent à des plafonds de loyer par mètre carré de surface habitable, sans les charges.

l'économie réelle, plutôt que de le laisser dormir en banque pour obtenir des avantages fiscaux.

Mais n'étant plus à une incohérence près, le système d'imposition pour les revenus fonciers n'évoluera pas en 2023 et les investisseurs continueront de se faire saigner. Pour rappel, les propriétaires bailleurs sont imposés à hauteur de leur tranche marginale d'imposition, celle-ci étant souvent supérieure aux 30 % de la « flat tax », sans compter les prélèvements sociaux de 17,2 % qui s'y ajoutent. Au total, le taux d'imposition avoisine donc, au minimum, les 47,2 %. Un seuil énorme, qui n'incite franchement pas à quitter le confort ronronnant des placements d'épargne au profit de l'investissement locatif. D'autant que le projet proposé par les députés n'avait pourtant rien d'un cadeau fiscal puisqu'ils avaient imaginé un système dans lequel cette « flat tax » ne serait accordée que si le bien mis en location répondait à trois critères : louer son bien pour une durée d'au moins un an, garantir que ce bien soit doté d'un DPE classé entre A et D, et limiter son bail à la tranche d'encadrement des loyers. L'avantage qu'aurait pu offrir cette « flat tax » n'aurait donc pas été accordé sans conditions.

Reste que les propriétaires bailleurs de locations meublées auraient été perdants dans cette affaire, puisqu'ils bénéficient déjà d'un régime fiscal sur mesure (lire plus ci-dessus) au contraire des locations non-meublées. L'application de ce prélèvement forfaitaire unique n'aurait pas permis en effet de bénéficier d'autres dispositifs fiscaux, ni de bénéficier du régime des déficits fonciers. Mais ce débat reste clos, pour le moment encore.

Relèvement de la part de bénéfice assujettie au taux réduit de 15 % pour les SCI à l'IS

La commission des finances de l'Assemblée nationale avait adopté un amendement visant à exclure les « sociétés à prépondérance immobilière » du taux réduit de 15 % pour les sociétés soumises à l'IS répondant à certains critères. Ça aurait été un coup dur pour les investisseurs qui privilégient la SCI pour se positionner sur le marché immobilier. Cette structure leur permet en effet de profiter du taux réduit qui s'applique pour la part des bénéfices de leur société compris en dessous de 38 120 euros. Alors que le taux normal d'imposition sur les sociétés est fixé à 25 %, le taux réduit de 15 % permet aux investisseurs de multiplier les structures.

Fort heureusement, l'exclusion des SCI ne figurait déjà plus dans le texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture. Par ailleurs, la loi de finances entérine le relèvement de la part du bénéfice bénéficiant du taux réduit. Ce sont désormais les 42 500 premiers euros de bénéfices qui sont taxés à 15 % (contre 38 120 € jusqu'ici). Rappelons que ce taux réduit ne concerne que les sociétés dont le chiffre d'affaires ne dépasse pas 10 millions d'euros.

Alors que le taux normal d'imposition sur les sociétés est fixé à 25 %, le taux réduit de 15 % permet aux investisseurs de multiplier les structures

De manière générale, si le régime d'imposition sur le revenu (IR) est généralement choisi pour une SCI, notamment familiale, afin de transmettre du patrimoine aux héritiers, l'impôt sur les sociétés (IS) est privilégié par les associés qui souhaitent réaliser beaucoup de bénéfices. Ce mode d'imposition permet d'éviter de se faire taxer à titre personnel si les associés ne perçoivent pas de dividendes. La SCI à l'IS, au contraire de la SCI à l'IR, n'est en effet redevable à l'impôt sur les bénéfices qu'en cas de distribution de dividendes ou de perception de rémunération. Il permet aussi de déduire une part des charges des bénéfices comme la rémunération du gérant, pour réduire encore l'assiette de l'impôt.

La TLV augmente, et s'étend à d'autres villes

Si ça ne suffisait pas, la taxe sur les logements vacants (TLV) s'étend désormais à de nouvelles villes en 2023, tandis que le taux d'imposition augmente tout bonnement d'un tiers. Avant 2023, seules les communes situées en zones tendues étaient concernées par cette taxe. Elle s'appliquait en effet aux agglomérations de plus de 50 000 habitants dans lesquelles il existe un fort déséquilibre entre l'offre et la demande de logements et marquées notamment par des loyers élevés ou de forts prix d'acquisition dans l'ancien. Mais depuis le 1^{er} janvier 2023, cette TLV s'applique désormais aux communes situées en dehors de la zone tendue, peu importe qu'elles fassent partie ou non d'une agglomération, et qui présentent un fort déséquilibre entre l'offre et la demande de biens. Un nouveau critère fait ici son apparition : la forte proportion de résidences secondaires par rapport au nombre total de logements. Un décret doit fixer la liste des nouvelles communes concernées. On parle d'une extension de la TLV à 5 000 communes, contre un peu plus de 1 000 aujourd'hui !

Les propriétaires concernés sont toujours ceux dont le logement, appartement ou maison, est vide depuis plus d'un an, au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Ils doivent alors régler la taxe sur les logements vacants (TLV). Un logement étant considéré comme vacant lorsqu'il dispose d'un minimum d'éléments de confort, tels que l'eau courante, des équipements sanitaires et des installations électriques, mais qu'il est vide de tout meuble ou de mobilier, ce qui empêche son occupation. Mais ce n'est pas tout. En plus de s'étendre à de nouvelles villes, la TLV augmente de plus d'un tiers en 2023 et passe de 12,5 % la première année de vacance, à 17 %. Elle passera ensuite de 25 % à 34 % les années suivantes. L'objectif du gouvernement est d'envoyer un signal clair aux propriétaires concernés qui n'occuperaient pas ces logements, ou ne les proposeraient pas à la location. C'est du moins le prétexte avancé.

Encore ne suffit-il pas d'« occuper » un logement



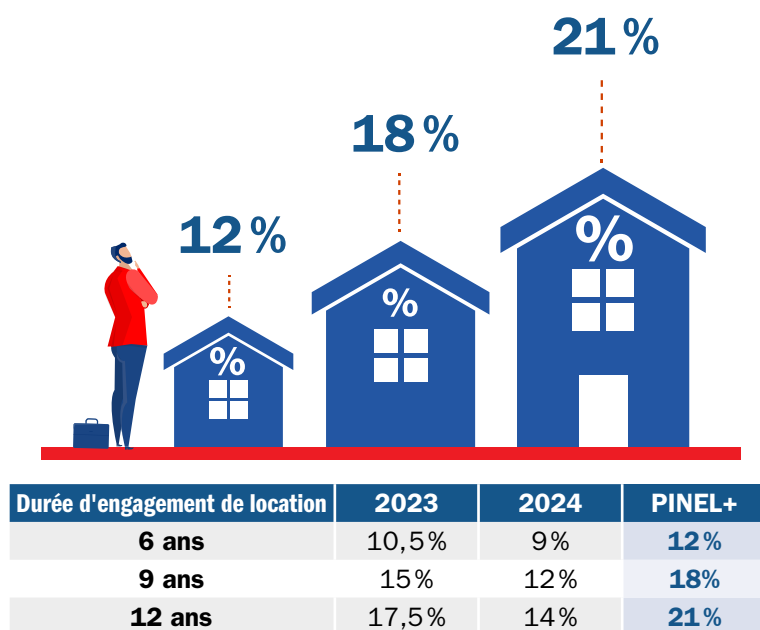
Copyright (c) 2023 Victor Joy/Shutterstock

Cette loi de finances 2023, passée en force à grand renfort de 49-3 par Elisabeth Borne, ne va décidément pas dans le bon sens pour l'investissement locatif. Le marché, pourtant déjà mis à mal par l'encadrement des loyers et le nouveau DPE, subit encore une série de mesures contre-productives.

pour éviter le matraquage fiscal. Il faut l'occuper à titre de résidence principale. A défaut, vous risquez de devoir payer une surtaxe sur les résidences secondaires (en plus du fait que, s'agissant d'une résidence secondaire, vous faites partie des derniers malheureux à payer encore une taxe d'habitation). Or, comme pour la TLV, ce sont désormais environ 5 000 communes qui pourront voter une surtaxe sur les résidences secondaires (contre un peu plus de 1 000 avant la loi de finances).

La loi de finances laisse d'ailleurs un délai exceptionnel aux communes pour voter une surtaxe avec une application dès 2023. Alors qu'en général, ce type de délibération doit être voté avant le 1^{er} octobre pour être applicable l'année suivante, les communes ont jusqu'au 28 février pour instituer une surtaxe dès 2023. D'ici là, la liste des communes pouvant le faire aura été publiée...

Pour être complet, signalons que le même délai exceptionnel est accordé aux collectivités pour décider d'étendre la taxe d'habitation aux logements



Pinel+ — Pour continuer de bénéficier des réductions fiscales maximales de la loi Pinel, au-delà du 1^{er} avril 2023, le gouvernement a sorti de son chapeau le « Pinel Plus », ou Pinel+, qui se superpose au dispositif Pinel précédent, depuis ce 1^{er} janvier 2023. Pour en bénéficier, le bien devra être situé dans une ville admissible au dispositif, mais aussi respecter des critères de confort liés à sa surface, sa luminosité et ses performances énergétiques.

vacants. Rappelons en effet que, dans toutes les communes où ne s'applique pas la TLV, la commune et l'intercommunalité peuvent, qu'il y ait ou non un manque de logements disponibles, décider d'assujettir à la taxe d'habitation des logements inoccupés. A la différence de la TLV, la vacance doit ici être d'au moins deux ans.

Au revoir Censi-Bouvard et Pinel, bonjour Pinel+

Dans la grande valse de mesures qui disparaissent, ou évoluent, il faut aussi dire aurevoir au dispositif Censi-Bouvard. Il a en effet disparu à l'issue du 31 décembre 2022, faute d'avoir été renouvelé pour 2023, à la demande de l'Inspection générale des finances qui ne lui avait pas accordé un rapport très élogieux en juin 2022. Ce dispositif permettait aux propriétaires de défiscaliser une partie de leurs revenus en faisant l'acquisition d'un logement neuf et meublé au sein d'une résidence de services, notamment à destination des seniors, des étudiants ou des personnes en situation de handicap. Mais tout n'est pas fini.

Le dispositif Pinel, qui aurait dû disparaître également après le 31 décembre dernier, est quant à lui reconduit jusqu'au 1^{er} avril 2023 dans sa forme fiscale la plus avantageuse. Les investisseurs ont donc une petite rallonge supplémentaire pour bénéficier

de la loi Pinel à taux plein qui, pour rappel, permet une réduction d'impôt allant jusqu'à 21 % du prix de revient d'un logement, dans la limite de 5 500 euros par mètre carré et de 300 000 euros d'investissement total. La condition étant de proposer ce logement en location sur une période déterminée, entre six, neuf ou douze ans, avec un loyer plafonné et pour des locataires dont les ressources ne dépassent pas certains seuils. Attention cependant, cette bonne nouvelle reste relative puisque les taux de réduction fiscale deviendront moins alléchants que ceux de 2022, passé le 1^{er} avril, et ils le deviendront de moins en moins encore d'ici le 31 décembre 2024, date de fin programmée pour ce dispositif. Ainsi, pour un achat immobilier réalisé avant le 1^{er} avril 2023, les réductions d'impôts seront maximales et correspondront à 12 % de remise fiscale pour six ans de location, 18 % pour neuf ans et 21 % pour 12 ans. Pour un achat réalisé entre le 1^{er} avril et le 31 décembre 2023, la réduction sur de 10,5 % pour six ans de location, 15 % pour neuf ans et 17,5 % pour douze ans. Enfin, pour un achat réalisé entre le 1^{er} janvier 2024 et le 31 décembre 2024, les réductions diminuent encore à 9 % pour une location de six ans, 12 % pour neuf ans et 14 % pour douze ans. Mais, pour continuer de bénéficier des réductions fiscales maximales, le gouvernement a sorti de son chapeau le « Pinel Plus », ou Pinel+, qui se superpose au dispositif Pinel précédent, depuis ce 1^{er} janvier 2023. Sous conditions, évidemment. Conditions drastiques, cela va sans dire : le bien devra par exemple être situé dans une ville admissible au Pinel+, mais aussi respecter des critères de confort. Les biens éligibles devront ainsi être plus grands, mais aussi doublement exposés, pour une meilleure luminosité, s'ils disposent de plus de trois pièces. Ils devront, enfin, être plus performants, puisqu'ils devront avoir été conçus en respect des normes RT 2012 ou RE 2020. Rien que ça. Si l'on prend en compte le plafonnement des loyers, également imposés par le gouvernement, la rentabilité de l'investissement Pinel commence tout doucement à poser question sur le long terme. Quid, en effet, des répercussions sur le marché immobilier neuf ? Pré-dire qu'elles seront négatives est un euphémisme.

D'autres reconductions « pansement »

Dans ce contexte, faut-il s'enthousiasmer des évolutions de « Ma PrimeRénov' » prévues dans cette loi de finances pour 2023 ? Elle aussi instaurée pour inciter les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation énergétique de leur logement, cette aide s'applique tandis que les nouveaux critères de DPE forcent tout bonnement les propriétaires bailleurs de biens énergivores, classés entre E et G, à soit vendre, soit rénover, sous peine de contrainte allant crescendo, limitant fortement les conditions de location.

2,5 milliards

Le gouvernement a prévu, pour 2023, une grosse enveloppe de 2,5 milliards d'euros pour garnir « Ma PrimeRénov' », mais le prix à payer pour les propriétaires bailleurs est lourd à assumer et pose la question des répercussions à moyen et long terme sur le marché locatif, alors que le nombre de biens disponibles à la location commence déjà à se tarir.

Certes, le gouvernement a prévu, pour 2023, une grosse enveloppe de 2,5 milliards d'euros pour garnir cette prime, mais le prix à payer pour les propriétaires bailleurs est lourd à assumer et pose la question, là encore, des répercussions à moyen et long terme sur le marché locatif, alors que le nombre de biens disponibles à la location commence déjà à se tarir à cause du nouveau DPE.

La reconduction du Prêt à Taux Zéro en 2023 suffira-t-elle à panser la plaie ? Ce PTZ, qui permet de faciliter l'acquisition de la première résidence dans l'immobilier ancien, ou neuf selon les zones définies, a en effet été reconduit sur tout le territoire pour un an supplémentaire, jusqu'au 31 décembre 2023. Sous condition de ressources, le taux d'intérêt restera fixé à 0 % et financera jusqu'à 40 % du projet immobilier. À titre d'exemple, les plafonds de ressources s'échelonneront de 24 000 euros pour un bien situé en zone C, ne logeant qu'une seule personne, à 118 400 euros pour un foyer comprenant huit personnes ou plus, souhaitant acquérir un bien neuf en zone A ou A bis.

Le dispositif d'encouragement à l'investissement en forêt, dit « Défi-Forêt », est lui aussi prolongé, jusqu'au 31 décembre 2025, alors qu'il devait disparaître le 31 décembre dernier. Instauré depuis 2001, il permet une réduction d'impôt de l'ordre de 18 %, dans la limite de 5 700 euros par personne, pour un investissement éco-responsable d'au moins huit ans dans les forêts privées. Cette réduction peut atteindre 25 % si l'investissement durable concerne un groupement foncier forestier, dans la limite de

50 000 euros par personne. Le dispositif Malraux, qui permet de défiscaliser l'investissement locatif, est également prolongé d'un an. Il permet de bénéficier de 30 % de réduction d'impôt sur les dépenses de restauration, à condition que le bien soit situé dans des quartiers spécifiques, le but étant de préserver le patrimoine esthétique et historique français. Enfin, un dernier petit pansement, le dispositif Denormandie est lui aussi prolongé jusqu'au 31 décembre 2023, pour l'investissement dans l'immobilier ancien. Les propriétaires doivent, pour en bénéficier, réaliser des travaux de rénovation à hauteur de 25 % du prix total de l'opération, qui comprend à la fois l'acquisition et les travaux. L'objectif du gouvernement étant de proposer davantage de logements à la location. Après avoir imposé le plafonnement des loyers et le nouveau DPE, c'est un peu ironique. ■

La reconduction du Prêt à Taux Zéro en 2023 suffira-t-elle à panser la plaie ?

Ce PTZ, qui permet de faciliter l'acquisition de la première résidence dans l'immobilier ancien, ou neuf selon les zones définies, a en effet été reconduit sur tout le territoire pour un an supplémentaire

CRÉATIVITÉ

Une nouvelle taxe sur les bureaux en région PACA

En région PACA, une nouvelle taxe voit le jour, amendée dans la loi de finance 2023. Merci qui ? La Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur, qui devait bien être financée à partir d'argent public. Cette taxe sera appliquée aux locaux professionnels tels que les bureaux, les commerces, les locaux de stockage et les zones de stationnement, dans le Var, les Bouches-du-Rhône et les Alpes-Maritimes. Il fallait y penser. Les propriétaires se verront donc prélevés arbitrairement d'une somme allant de 13 à 94 centimes d'euros par mètre carré, pour un équipement public qui ne leur servira peut-être jamais à rien dans leur activité. Cette idée de génie devrait permettre de récolter 40 millions d'euros chaque année, qui seront destinés à l'établissement public local baptisé sobrement « société de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur ». Toujours pour financer cette « Ligne Nouvelle », la taxe de séjour devrait également augmenter dès le 1^{er} janvier 2024 dans 14 autres départements du Sud de la France, pour financer les lignes Sud-Ouest et Montpellier-Perpignan (sur la mise à contribution des propriétaires pour financer des nouvelles lignes de train, voir aussi notre article en page 40).



Copyright (c) 2020 Stock for you/Shutterstock

Une nouvelle taxe pour financer la ligne à grande vitesse dans le Sud-ouest

EQUIPEMENTS — Dès 2023, une nouvelle taxe spéciale d'équipement fera son apparition dans les avis d'impôts locaux des propriétaires et entrepreneurs de 2340 communes du Sud-Ouest. Cette taxe servira à financer l'arrivée du TGV à Dax et Toulouse. **Par Frédéric Zumbiehl, juriste de l'UNPI**



Copyright (c) 2017 orlat/Shutterstock

La loi de finances pour 2022 avait prévu la création d'une taxe spéciale d'équipement pour aider à financer, via la Société du grand projet sud-ouest, ce que la loi appelle le « *Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest* » (extension de la ligne à grande vitesse de Bordeaux vers Toulouse et Dax). Restait à déterminer la liste des communes concernées, à savoir celles « *situées à moins de soixante minutes par véhicule automobile d'une gare desservie par la future ligne à grande vitesse* » (article 1609 H du CGI).

La liste des 2340 concernées vient d'être dressée par un arrêté du 31 décembre 2022, publié au JO du 1^{er} janvier 2023. Cette nouvelle taxe apparaîtra dès 2023 dans tous les avis de taxe foncière (propriétés bâties et non bâties), de cotisation foncière des entreprises et de taxe d'habitation sur les résidences secondaires dressés pour les biens situés dans ces communes. Dans nombre de cas, elle viendra s'ajouter à une taxe spéciale d'équipement déjà prélevée au profit d'un établissement public foncier

2340

Retrouvez la liste des 2340 communes du Sud-Ouest concernées sur le portail de l'UNPI, www.unpi.org, rubrique actus!

(un classique désormais), voire à une taxe gema-pi-inondations, entre autres taxes additionnelles aux impôts locaux.

Les promoteurs de cette nouvelle taxe « LGV » font valoir un surcoût d'à peine 1 € à 3 € par avis d'imposition. Mais l'augmentation du montant à prélever moins d'un an après la création de cette TSE est de mauvais augure. Ainsi, avec la loi de finances pour 2023, le produit à répartir entre les contribuables vient de passer de 24 millions d'euros par an à 29,5 millions d'euros par an. De plus, ce montant sera désormais indexé sur l'inflation. Pour couronner le tout, la loi de finances pour 2023 double cette TSE spéciale d'une « *taxe spéciale complémentaire* » (nouvel article 1609 I du CGI). Cette fois, ce sont uniquement les redevables de la CFE qui devront financer 21,5 autres millions d'euros par an, ce montant étant lui aussi indexé sur l'inflation (toujours dans 2340 communes du Sud-Ouest). À ce prix-là, on peut espérer que la LGV soit sur de bons rails. ■

DIAGNOSTIC — CA Chambéry, ch. 2, 17 mars 2022, n° 20/00171

Responsabilité du diagnostiqueur pour visite partielle d'une maison amiantée

Le professionnel mandaté pour réaliser un diagnostic amiante avant-vente d'une maison d'habitation commet une faute en s'abstenant d'inspecter la totalité des surfaces accessibles de la maison.

Par M^e Pierre de Plater avocat – pdpavocat.fr

Au terme de la décision commentée, des acquéreurs découvrent que plusieurs parties de la maison sont amiantées, lors de la réalisation de divers travaux. Il s'agit précisément de la présence de plaques d'amiante dans la cheminée et la présence de plaques de fibrociment sous la toiture. Si au terme de la procédure, le diagnostiqueur ne conteste pas avoir commis une erreur en n'ayant pas repéré les plaques d'amiante dans la cheminée intérieure, la société de diagnostic rejette toute responsabilité s'agissant des plaques de fibrociment situées sous la toiture de la maison, et accessibles par une trappe donnant accès aux combles. La juridiction d'appel — dans la lignée de la décision de première instance — n'est pas de

cet avis et juge au contraire que la société mandatée aurait dû se renseigner sur l'utilité de la trappe « pour exécuter correctement sa mission ». En d'autres termes, le diagnostiqueur doit être curieux et doit interroger son mandataire lorsque des incertitudes liées à sa mission naissent en cours de visite. En l'espèce, non seulement la trappe était visible et accessible, mais en outre, un simple contrôle visuel aurait suffi à détecter les plaques suspectes sous la toiture de la maison. Le diagnostiqueur a donc commis une faute qui engage sa responsabilité envers l'acquéreur. Il est dès lors condamné à réparer le préjudice subi à hauteur de 115 533 euros TTC correspondant au surcoût des travaux d'aménagement projetés par les acquéreurs. ■

BAIL D'HABITATION — CA Douai, ch. 8, sect. 4, 15 déc. 2022, n° 21/01506

Les limites posées au principe de majoration automatique du dépôt de garantie

La présence d'une dette et de dégradations locatives d'un montant supérieur au dépôt de garantie fait obstacle à sa majoration et à sa restitution, par compensation des sommes dues.

Par M^e Pierre de Plater avocat – pdpavocat.fr

La signature d'un bail soumis à la loi du 6 juillet 1989 emporte de très nombreux points de vigilance pour le bailleur, parmi lesquels la restitution du dépôt de garantie au titre de l'article 22 de ladite loi. Au terme de cette disposition, l'absence de restitution du dépôt dans un délai de 1 ou 2 mois selon l'état constaté du logement, entraîne sa majoration automatique de 10 % du dernier loyer réglé au bailleur. Ce pourcentage s'ajoute au montant du dépôt non restitué, dans sa totalité ou partiellement. Le contentieux judiciaire est nourri sur cet aspect de la fin de la relation locative et requiert de nombreuses diligences parfois difficiles à appréhender. La présente décision permet de procéder à un rappel pratique. Tout d'abord, la restitution du dépôt de garantie doit être confrontée à l'état du logement libéré. En d'autres termes, si le logement

est dégradé, le montant des dégradations s'impute sur ce dépôt. La question est donc celle de la preuve du préjudice subi par le bailleur. Conformément à une jurisprudence constante, des factures ne sont pas indispensables : le bailleur peut présenter des devis de reprises et de réparations pour justifier de son préjudice. Par ailleurs, la dette locative s'impute également sur le montant du dépôt de garantie par compensation. Il sera enfin rappelé que le principal risque de ce type de contentieux dépend de la durée des procédures. En cas de condamnation effective du bailleur, celui-ci se voit imputer la majoration pendant toute la durée de la procédure, comme l'a récemment rappelé la Cour de cassation, même si la restitution du dépôt de garantie n'est que partielle (Civ. 3^e, 22 juin 2022, n° 21-14.525). La prudence reste donc de mise. ■

BAIL D'HABITATION

Diminution de loyer suite à des travaux entrepris par le locataire

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Mon futur locataire se propose de rafraîchir les peintures et de remplacer le papier peint dans diverses pièces du logement que je vais lui louer contre une diminution de loyer temporaire. Est-ce possible ? Dans l'affirmative, où faut-il le mentionner dans le bail (je dispose d'un bail UNPI référence 80) et quel montant de loyer dois-je indiquer (montant avec ou sans réduction pour travaux) ?

Il ressort de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 que « le bailleur est obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ⁽¹⁾ (...) ».

Par une clause expresse insérée dans le bail, vous pouvez donc convenir avec votre locataire de travaux qu'il exécutera ou fera exécuter, des modalités de leur imputation sur le loyer et des modalités de dédommagement du locataire en cas de départ anticipé de ce dernier. Il n'est toutefois possible d'insérer cette clause que si le logement remplit les caractéristiques de décence définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 (cela exclut donc par exemple des travaux de mise aux normes).

Dans le bail UNPI référence 80 (location vide constituant la résidence principale du locataire), il suffit de remplir en page 5 la mention suivante :

« V. Travaux

C. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

.....

[durée de cette diminution et, en cas de départ anticipé du locataire, modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées]. »



Copyright (c) 2020 lenetian/Shutterstock

Dans cette partie, vous pourrez également indiquer les travaux que le locataire doit effectuer (si les deux lignes de pointillés ne suffisent pas, vous pourrez remplir la « clause particulière » en fin de bail).

Enfin, dans la partie « Montant du loyer mensuel », il convient d'indiquer le loyer normalement dû par le locataire (en remplissant la partie « Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire », la diminution du loyer apparaîtra dans le bail). ■

¹⁾ Article 6, 1^{er} et 2^e alinéas de la loi du 6 juillet 1989 : « Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée. Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 et les locaux visés aux 1^{er} à 3^e du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques. »

COPROPRIÉTÉ

Atteinte à la consistance de parties privatives

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Certains copropriétaires souhaitent vouloir équiper notre copropriété d'un ascenseur. La machinerie de l'ascenseur semble ne pouvoir être installée que dans ma cave qui est placée sous l'escalier. La copropriété peut-elle me forcer à vendre cette cave ?



Aux termes de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 : « I.- Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot (...).

II.- Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient. Pour la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux (...) ».

Il ressort donc de cet article qu'un copropriétaire ne peut s'opposer à ce que « des travaux d'intérêt collectif⁽¹⁾ » votés en assemblée puissent être exécutés sur ses parties privatives « dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable ».

1) Concernant les « travaux d'intérêt collectif » : cette nouvelle rédaction du texte, issue de l'ordonnance du 30 octobre 2019, est ouverte car aucune liste de travaux n'est déterminée.

2) A ce sujet, voir la « Question réponse » intitulée « Travaux d'économies d'énergie » parue dans le numéro de janvier 2023.

Par conséquent, des travaux qui altèrent de manière durable l'affectation, la consistance ou la jouissance de ses parties privatives ne peuvent être imposés à un copropriétaire. L'article 9 ajoute une autre condition concernant ces travaux exécutés sur des parties privatives : lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas ses parties privatives, ces travaux ne peuvent être imposés au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.

Cas particulier : il faut toutefois réserver le cas des travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre votés à la majorité absolue qui « peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes » (article 25 f de la loi du 10 juillet 1965)⁽²⁾.

Selon la doctrine :

- « Aux termes de la rédaction du II de l'article 9 (...), « un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution (...) de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable ». Cette réserve permet au copropriétaire d'interdire l'accès à ses parties privatives s'il craint que les travaux n'en altèrent l'affectation, la consistance (par exemple, en diminuant la surface du lot) ou la jouissance de manière durable » (Editions législatives, fascicule sur les travaux en copropriété) ;

- « Comme la majorité des auteurs, nous estimons que si la loi admet implicitement que des travaux puissent altérer la valeur d'un lot, cela n'autorise pas à penser qu'on peut aller jusqu'à porter une atteinte directe aux parties privatives de ce lot lui-même (par exemple, en diminuant sa superficie). C'est de sa valeur qu'il s'agit, et non de sa consistance, et celle-ci ne peut être altérée à aucun moment. Ce serait là une atteinte à la propriété qu'aucune disposition du texte ne saurait autoriser » (Code des baux Litec).

Au regard de l'article 9 de la loi de 1965 et de ces commentaires qui visent expressément votre situation (diminution de la surface d'un lot privatif), le syndicat des copropriétaires ne peut vous imposer d'installer la machinerie d'un ascenseur dans votre cave car la consistance de vos parties privatives serait altérée de manière durable et cela porterait atteinte à votre droit de propriété. Le syndicat pourra vous proposer d'acheter votre cave, mais vous ne serez pas tenu d'accepter cette offre (sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux).

VENTE

Clause de substitution dans un contrat de vente

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Dans un avant-contrat de vente, puis-je interdire à l'acquéreur d'être substitué par un autre acheteur pour la signature de l'acte de vente ? Par ailleurs, en cas de décès de l'acquéreur entre l'avant-contrat et l'acte de vente, la vente est-elle maintenue ?

Lors de la vente d'un bien immobilier, l'acquéreur peut demander à insérer au contrat de vente une clause dite de substitution. Dans cette hypothèse, l'acheteur peut signer l'avant-contrat de vente en son nom et voir un tiers intervenir au moment de la signature finale de l'acte de vente. Cette clause de substitution peut prendre la forme suivante : « L'acquéreur dispose de la possibilité de se faire substituer par un tiers. La réalisation de la vente par acte authentique pourra ainsi être effectuée au profit de toute personne, physique ou morale, librement désignée par l'acquéreur ».

A défaut d'une clause de substitution dans l'avant-contrat de vente, l'acquéreur ne peut donc pas se retirer au bénéfice d'un tiers.

Par conséquent, si vous ne souhaitez pas que l'acquéreur se fasse substituer, il convient de ne pas insérer de clause de substitution (vous pouvez également insérer une clause au titre de laquelle la substitution est expressément interdite).

En cas de décès de l'acquéreur avant la signature de l'acte authentique de vente, il appartient aux héritiers de celui-ci de respecter son engagement d'acquiescer. Il est toutefois possible d'insérer dans l'avant-contrat de vente une clause manifestant le caractère intuitu personae de la convention afin que les ayants droits de l'acquéreur ne puissent pas réaliser la vente.



Copyright (c) 2021 HUBG/Shutterstock



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 »

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

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

ICC | Indice du coût de la construction

3 ^{ème} T. 2022 2037		INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4 ^e T 1953	Annuelles	Triennales	Sur 9 ans
2014	4 ^e trimestre	1615	-1,46	+5,35	+27,27
	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
2022	1 ^{er} trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
	2 ^e trimestre	1966	+7,96	+12,60	+20,10
	3 ^e trimestre	2037*	+8,01	+16,67	+26,36

*Parution INSEE 16/12/2022

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.

3 ^{ème} T. 2022 126,13*		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2020	4 ^e trimestre	116,16	+ 1,84 %	+ 6,66 %	+ 12,86 %
	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 %
2022	1 ^{er} trimestre	120,61	+ 3,32 %	+ 5,21 %	+ 11,13 %
	2 ^e trimestre	123,65	+ 4,43 %	+ 7,33 %	+ 13,96 %
	3 ^e trimestre	126,13*	+ 5,37 %	+ 9,11 %	+ 16,28 %

*Parution INSEE 16/12/2022

Important : L'article 14 de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 plafonne à 3,5 % la variation annuelle de l'ILC si le locataire est une PME au sens de la législation communautaire, c'est-à-dire une entreprise dont l'effectif est inférieur à 250 salariés. C'est donc le critère de la taille de l'entreprise locataire qui détermine si l'indexation est

limitée ou non. Ce plafonnement concerne toutes les révisions de loyer encadrées par l'ILC (révision conventionnelle selon une clause d'échelle mobile, révision triennale et à l'occasion du renouvellement du bail). Il concerne les loyers indexés sur l'ILC du 2^e trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'ILC du 1^{er} trimestre 2023.

ILAT | Indice des loyers des activités tertiaires

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

3 ^{ème} T. 2022		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
124,53		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2019	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 %
2022	1 ^{er} trimestre	120,73	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %
	2 ^e trimestre	122,65	+ 5,32 %	+ 7,15 %	+ 14,43 %
	3 ^e trimestre	124,53*	+ 5,88 %	+ 8,43 %	+ 16,21 %

*Parution INSEE 16/12/2022

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.

4 ^{ème} T. 2022 137,26	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
2014	125,00	+ 0,60 %	125,15	+ 0,57 %	125,24	+ 0,47 %	125,29	+ 0,37 %
2015	125,19	+ 0,15 %	125,25	+ 0,08 %	125,26	+ 0,02 %	125,28	- 0,01 %
2016	125,26	+ 0,06 %	125,25	+ 0,00 %	125,33	+ 0,06 %	125,50	+ 0,18 %
2017	125,90	+ 0,51 %	126,19	+ 0,75 %	126,46	+ 0,90 %	126,82	+ 1,05 %
2018	127,22	+ 1,05 %	127,77	+ 1,25 %	128,45	+ 1,57 %	129,03	+ 1,74 %
2019	129,38	+ 1,70 %	129,72	+1,53%	129,99	+ 1,20 %	130,26	+ 0,95 %
2020	130,57	+ 0,92 %	130,57	+ 0,66%	130,59	+ 0,46 %	130,52	+ 0,20%
2021	130,69	+ 0,09 %	131,12	+ 0,42%	131,67	+ 0,83 %	132,62	+ 1,61 %
2022	133,93	+ 2,48 %	135,84	+ 3,60 %	136,27	+ 3,49 %	137,26*	+ 3,50 %

*Parution INSEE 13/01/2023

Important : L'article 12, II de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 plafonne temporairement à 3,5 % la variation annuelle de l'IRL. Ce plafonnement concerne les loyers indexés sur le 3^e trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'IRL du 2^e trimestre 2023. Par conséquent, l'IRL de ce trimestre s'établit à 137,26 (la variation en glissement annuel de l'IRL ne pouvant excéder 3,5 %). Cette mesure vise principalement l'indexation annuelle (art. 17-1 de la loi du 6 juillet 1989) et la fixation du loyer de renouvellement (art. 17-2) [1].

A noter pour les régions et départements d'outre-mer et en Corse :

Par dérogation, la variation en glissement annuel de l'IRL ne peut excéder :

- 2,5 % dans les régions et départements d'outre-mer (dans ces collectivités, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 135,93) ;
- 2,0 % en Corse (dans cette collectivité, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 135,27).

[1] Pour connaître plus précisément le champ d'application de cette mesure, voir notre numéro d'octobre 2022 sur la loi pouvoir d'achat (p. 18)

IPC | Indice mensuel des prix à la consommation*

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

Indice mensuel des prix 12/2022 **112,76**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2017	100,29	100,37	101,06	101,14	101,20	101,18	100,62	101,15	101,21	101,31	101,40	101,65
2018	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
2019	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
2020	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
2021	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
2022	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26	111,33	111,83	111,36	112,48	112,89	112,76

* 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 11/2022 = **127,2**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2017	105,7	105,9	106,1	106,3	106,2	106,2	106,3	106,6	106,7	107,1	107,2	107,4
2018	108,0	108,3	108,5	108,7	109,0	109,0	109,2	109,5	109,5	109,7	109,7	109,7
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
2021	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6	117,5	118,5	118,5	118,6	119,1	119,5	119,7
2022	121,4	122,2	123,3	124,9	126,4	127,2	127,7	127,9	127,1	127,2	127,2	

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2023 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 28 DÉCEMBRE 2022

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectifs pratiqués au 4 ^e T 2022 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} janvier 2023
Prêts à taux variable	2,51 %	3,35 %
Prêts relais	2,82 %	3,76 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	Taux effectifs pratiqués au 4 ^e T 2022 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} janvier 2023
• Montant ≤ à 3 000 €*	15,78 %	21,04 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	7,91 %	10,55 %
• Montant > à 6 000 €*	4,34 %	5,79 %

* 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.

PRÊTS, CRÉDITS ET SURENDETTEMENT
À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

Par Bercy Infos, le 3 octobre 2022

Le taux de l'usure correspond au taux maximum légal que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils vous accordent un prêt. Fixé à la fin de chaque trimestre pour le trimestre suivant par la Banque de France, le taux de l'usure vise à vous protéger d'éventuels abus. Tour d'horizon de ses spécificités.

QU'EST-CE QUE LE TAUX DE L'USURE ?

Le taux (ou le seuil) de l'usure est le taux maximal auquel un prêt peut être accordé. Il n'existe pas un, mais plusieurs taux d'usure en fonction du type de prêt.
Ce taux s'applique aussi bien aux prêts immobiliers, qu'aux crédits à la consommation, aux découverts en compte, ou aux crédits renouvelable, etc.

COMMENT EST-IL CALCULÉ ?

La Banque de France fixe le taux de l'usure à partir des taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit augmentés d'un tiers.
Les seuils de l'usure sont publiés au Journal officiel à la fin de

chaque trimestre pour le trimestre suivant.
Ces seuils varient en fonction du montant emprunté, de la durée d'emprunt et de la catégories de prêts (crédit à la consommation, prêts à taux fixe ou variable, découvert en compte, crédit renouvelable, etc.).

À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

La fixation d'un taux d'usure permet de protéger l'emprunteur contre des taux excessifs qui lui seraient proposés.
Des taux d'intérêt trop élevés pourraient placer l'emprunteur dans une situation financière difficile, et, à plus grande échelle, déstabiliser l'économie globale.
Le taux de l'usure joue donc un rôle de régulateur.

QUE RISQUE L'ORGANISME
QUI PRATIQUE UN TAUX USURAIRE ?

Un prêt est considéré comme usuraire lorsque son taux annuel effectif global (TAEG, anciennement TEG) est supérieur au taux de l'usure. Le TAEG est le taux auquel on se réfère pour apprécier si une offre de crédit dépasse le seuil usuraire.
L'usure est un délit passible d'un emprisonnement de deux ans et/ou d'une peine d'amende de 300 000 € (article L341-50 du Code de la consommation).

Source : www.economie.gouv.fr/particuliers/taux-usure

Indice fédération
française du bâtiment
base 1 en 1941

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

2019	2 ^e 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
2021	4 ^e trimestre	1000,5
	1 ^{er} trimestre	1022,3
	2 ^e trimestre	1033,4
2022	3 ^e trimestre	1055,2
	4 ^e trimestre	1066,4
	1 ^{er} trimestre	1101
2022	2 ^e trimestre	1135,5
	3 ^e trimestre	1142,8

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 26 décembre 2022 (J.O. du 29 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1^{er} semestre 2023, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas. Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels). Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule :

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

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	4,47 %
Professionnel	Particulier	4,47 %
Professionnel	Professionnel	2,06 %
Particulier	Professionnel	2,06 %

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

PLUS VALUES IMMOBILIÈRES | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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

LOI DE 1948 | LA SORTIE

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1^{er} janvier 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 2023

Un arrêté du 23 décembre 2022, publié au J.O du 28 décembre, a fixé à 5,4 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2023. Ainsi, les taux de majoration applicables en 2023 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	118 371,80	Année 1981	121,40	Année 2002	32,70
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	67 600,80	Année 1982	105,50	Année 2003	30,80
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	28 411,00	Année 1983	95,50	Année 2004	28,80
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	17 386,80	Année 1984	86,70	Année 2005	26,40
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	12 522,10	Année 1985	81,60	Année 2006	24,00
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	7 584,60	Année 1986	78,70	Année 2007	22,10
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	3 693,60	Année 1987	74,30	Année 2008	20,30
Années 1946, 1947, 1948	1 732,70	Année 1988	70,50	Année 2009	18,90
Années 1949, 1950, 1951	946,10	Année 1989	66,20	Année 2010	17,10
Années 1952 à 1958 incluse	691,60	Année 1990	61,90	Année 2011	15,20
Années 1959 à 1963 incluse	560,50	Année 1991	58,00	Année 2012	13,10
Années 1964 et 1965	525,10	Année 1992	53,90	Année 2013	11,70
Années 1966, 1967, 1968	495,60	Année 1993	51,00	Année 2014	11,20
Années 1969 et 1970	463,50	Année 1994	48,50	Année 2015	11,10
Années 1971, 1972 et 1973	403,20	Année 1995	45,50	Année 2016	11,00
Année 1974	284,50	Année 1996	43,30	Année 2017	9,80
Année 1975	263,60	Année 1997	41,70	Année 2018	8,10
Années 1976 et 1977	232,30	Année 1998	40,00	Année 2019	7,10
Année 1978	208,70	Année 1999	39,40	Année 2020	6,90
Année 1979	181,40	Année 2000	37,50	Année 2021	5,40
Année 1980	149,80	Année 2001	35,40		

Achats ventes - Immeubles de rapport

Cabinet spécialisé en investissement locatif recherche pour le compte de 850 investisseurs immeuble de rapport, murs de boutique, vente à terme, opérations de marchand de biens.

Tél.: 06 52 15 65 75.

E-mail: contact@miep.fr

81. Petite ville MIDI-PYRENEES. Particulier vend en centre-ville immeuble comprenant 9 appartements: 6 T2 et 3 T3 sur 3 niveaux avec ascenseur, 16 garages en rez-de-chaussée. Loyer annuel hors charges 50 000 €. Prix 700 000 €.

Mme ISSALY.

Tél.: 06 10 20 83 32

Ventes terrains

Vends terrain à bâtir. 1 800 m² dans quartier résidentiel en Italie à Robellad'Asti. Prix: 19 500 €.

M. Lorenzo CORDANI.

E-mail: lorenzo.cordani@orange.fr

Tél.: 06 24 36 45 24

Ventes offres

Nice, rue Puget. Calme, résidentiel, proximité tous commerces, poste, arrêt tramway, parc, crèche, écoles, faculté. Immeuble bon standing. T2 traversant sud/nord. 51,80 m². Rangements, cuisine, salle de bain, W.-C, entièrement carrelés. Balcons, garage spacieux, mezzanine possible. DPE: énergie D, climat E. Prix: 298 000 €.

M. GOLFIER Jean Michel.

Tél.: 06 63 13 62 94

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.

Tél.: 06 68 02 00 06.

E-mail: contact@gmat-courtage.fr

Site internet: www.gmat-courtage.fr

Amis propriétaires, vous vendez un bien locatif (immeuble, maison, appartement, commerce...), je suis multi-investisseur et agent commercial spécialisé dans l'investissement immobilier sur tous les départements français. Contactez-moi. **M. Olivier GEORGES.**

E-mail: olivier.georges@projetlocatif.fr

Tél.: 06 62 98 67 46

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: locissambre@orange.fr

Tél.: 06 07 09 84 62

**Pour vos annonces,
vous pouvez nous contacter au
01 44 11 32 52**



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

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

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

Votre annonce (en indiquant vos nom, prénom et téléphone) :

A remplir obligatoirement

Je soussigné.....

Tél. E-mail

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



HÔTEL ASTON LA SCALA

HÔTEL 4 ÉTOILES



UNE SITUATION EXCEPTIONNELLE

Dans un cadre idyllique au cœur de Nice,
l'Hôtel Aston La Scala vous accueille sur la French Riviera,
à 5 minutes des plages.

Découvrez nos 149 chambres & suites
avec vue sur la Promenade du Paillon et la Place Masséna,
notre restaurant l'Horloge, le Moon Bar avec piscine sur le toit-terrasse,
notre bar lounge L'Aston Club,
nos espaces séminaires et réceptions à la lumière du jour.

12 Avenue Félix Faure - 06000 NICE
04 92 17 53 00 - www.hotel-aston.com



@[hotelastonlascalanice](https://www.instagram.com/hotelastonlascalanice)



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

Boostez la performance énergétique de votre logement

- + 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'



hellio

habitatcollectif@hellio.com
copropriete.hellio.com

