

LÉGISLATION
Retour sur la réforme
de l'état des risques

LÉGISLATION
"Gérer mes biens immobiliers"
La nouvelle obligation
déclarative des propriétaires

COPROPRIÉTÉ
Que faire quand le syndic
ne convient plus ?

25 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

et vous

Numéro 571 | Mars 2023 | 4,50 € | ISSN: 2102-0728



PATRIMOINE

INVESTIR DANS LES SCPI

■ COMMENT APPRÉHENDER CE PRODUIT FINANCIER ■ LES DIFFÉRENTES STRATÉGIES FISCALES ■
■ DES PROFESSIONNELS VOUS PARTAGENT LEURS ANALYSES ■

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

BORNES DE RECHARGE : COMMENT SE BRANCHER EN COPROPRIÉTÉ ?

La meilleure façon de le
savoir, c'est de se former
avec Advenir Formations !



Des formations gratuites sont organisées partout en France !
Contactez dès maintenant votre Chambre UNPI locale.



Christophe Demerson,
Président de l'UNPI

[@DemersonUNPI](#)

Louer reste-t-il rentable? Posséder un bien reste-t-il rentable? Ces questions, malheureusement beaucoup de propriétaires se les posent aujourd'hui. Explosion des taxes foncières, encadrement des loyers, permis de louer, rénovation énergétique... Certains se sont saisis de leur calculatrice depuis fort longtemps et ont fait les comptes. Des propriétaires décontenancés, voir perdus face à une législation instable et à de nouvelles normes, discutables, dans le contexte actuel ont décidé de procéder à des arbitrages. La situation est en effet difficilement tenable.

L'UNPI a multiplié tout au long du mois de février les rencontres avec les élus et les décideurs publics pour alerter à nouveau sur la situation des propriétaires.

Parmi les rencontres décisives, citons le long entretien accordé par Olivier Klein, Ministre du Logement. Tous les sujets furent abordés, sans détour: calendrier irréaliste imposé par la loi Climat et Résilience, pénurie de matériaux et de main d'œuvre. Nous savons, comme tous les acteurs, et nous le soutenons depuis des mois: le calendrier ne sera pas tenu malgré toute la bonne volonté des

L'UNPI sur tous les fronts

propriétaires. Si le Ministre semble demeurer pour le moment encore inflexible sur ce calendrier, il a souhaité que l'UNPI lui fasse part de ses nouvelles propositions notamment sur le statut du bailleur privé, sur le nouveau DPE et les incohérences observées et sur la vacance locative. Parmi les autres dossiers débattus: le doublement du déficit foncier dans la loi de finances. D'après nos analyses, la rédaction de l'article prête à confusion et demeure défavorable à l'investisseur. Une note a été demandée par le Ministre à Bercy.

Autre rendez-vous important: notre audition par la Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale. Une mission d'évaluation de la loi Energie Climat a été créée pour évaluer les conséquences de cette loi sur les logements et la rénovation énergétique. Il n'est jamais trop tard... Notons que les députés se sont montrés fort à l'écoute de nos positions et des difficultés concrètes rencontrées par les propriétaires. Nous suivons de près le travail de cette Commission et nous vous tiendrons informés.

Le combat continue donc! Les dossiers n'ont jamais été aussi nombreux et l'UNPI est plus que jamais engagée pour vous représenter et vous défendre.

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

Sommaire

L'UNPI en action

6 | Actualités

La taxe d'habitation de votre résidence secondaire va-t-elle être majorée ? • Les propriétaires peuvent définitivement devenir indépendants • Revalorisation mensuelle du taux d'usure : une bonne nouvelle qui en cache une mauvaise

8 | En bref

Encadrement des loyers à Paris : une brigade pour sanctionner les propriétaires • Rencontre avec le sénateur Hervé Marseille au Sénat • Rencontre avec le député Alexandre Sabatou • Rencontre avec Jean-François Longeot, sénateur du Doubs • Des ateliers de formation pour les chambres • L'UNPI auditionnée à l'Assemblée Nationale • Rencontre avec Olivier Klein, Ministre du logement • Calendrier des rendez-vous extérieurs

12 | Médias

Immobilier : « À force de charger la mule, on finira par ne plus rien louer » • Logement : les propriétaires réclament davantage d'aides pour rénover • Taxe foncière : savez-vous pourquoi elle augmente ?

14 | UNPI et réseaux sociaux

Le Dossier de l'UNPI

16 | SCPI : des atouts certains mais plusieurs points d'attention

« Bien comprendre le fonctionnement et le mode de gestion d'une SCPI est essentiel »
« Nous sommes confiants sur le marché des SCPI »

L'UNPI vous informe

24 | Copropriété

Passe-moi l'syndic !

28 | Législation

Retour sur la réforme de l'état des risques

34 | Location

Bail commercial ou professionnel : quel bail pour quelle activité ?

36 | Législation

« Gérer mes biens immobiliers » sur impots.gouv.fr : La nouvelle obligation déclarative des propriétaires de logement en sept questions

38 | Législation

Loi anti-squat : le Sénat vote à son tour la loi en première lecture

L'UNPI et vous

40 | Jurisprudence

Les dernières jurisprudences - Décryptage

42 | Questions réponses

Informations contradictoires dans une convocation d'assemblée générale et risque d'annulation • Décence d'un logement • Transmission du bail en cas de décès du locataire • Frais de rédaction

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

Ont collaboré à ce numéro
Livia Broche, Arnaud Couvelard, Juliette Martin, M^e Pierre de Plater, Louis Janmot, Audrey Corcos, Sam Carabott, Frédéric Zumbiehl

Secrétariat de rédaction
TAKEOFF MEDIAS

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

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

Siège social
11 quai Anatole-France 75007 Paris

Associés
UNPI à 90 %

Iconographie
iStock - Unsplash

Maquettiste
Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

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

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

Notre publication adhère à

A R P P

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.



Pour l'avenir de la planète, le gaz prend des couleurs : bleu, blanc, rouge et **vert.**

Le gaz vert est une énergie d'avenir, renouvelable, issue de déchets organiques et 100 % made in France*.



LeGazVertLavenir.fr
#LeGazVertLavenir



L'énergie est notre avenir, économisons-la!

Quel que soit votre fournisseur.

Le contenu carbone du biométhane produit en France et injecté dans les réseaux gaziers est en moyenne de 23,4 g CO₂ eq/kWh PCI seulement, il est ainsi environ 10 fois inférieur à celui du gaz naturel (source : *Évaluation des impacts GES de la production et l'injection du biométhane dans le réseau de gaz naturel*, cabinets Qantis et ENEA, 2017).

* Fabriqué en France.

FISCALITÉ

La taxe d'habitation de votre résidence secondaire va-t-elle être majorée ?

Livia BROCHE, juriste de l'UNPI

La loi de finances 2017 a créé l'article 1407 ter du code général des impôts (CGI) qui prévoit que, dans les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants, la part de la cotisation de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires qui revient à ces communes peut être majorée entre 5 % et 60 %. Comme indiqué dans notre revue de janvier 2023 (p. 37), la loi de finances 2023 a étendu cette possibilité à potentiellement 4 000 nouvelles communes touristiques. En principe, l'institution de la majoration de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires est subordonnée à une délibération du conseil municipal qui doit avoir lieu avant le 1^{er} octobre de l'année qui précède sa mise en œuvre. Toutefois, la loi de finances 2023 prévoyait une dérogation pour permettre à ces communes de délibérer jusqu'au 28 février 2023. Pour ce faire, un décret fixant la liste de communes devait être publié...



Copyright (c) 2018 Dennis van de Water/Shutterstock

Une année de répit

M. Gabriel ATTAL, ministre chargé des Comptes publics, a annoncé lors des Questions au Gouvernement du 7 février 2023 que la publication de ce décret était reportée à la fin du printemps notamment suite à des difficultés de zonage. Il a ajouté qu'il s'agit d'une

mesure incitative pour réguler le marché immobilier et qu'à ce titre il est opportun de laisser aux propriétaires un délai de prévenance. Si votre résidence secondaire est située dans une commune listée dans le décret à paraître, votre commune pourra vous assujettir à la surtaxe, mais seulement à partir de 2024! ■

GESTION LOCATIVE

Les propriétaires peuvent définitivement devenir indépendants

Par Bruno Cantegrel, CEO et fondateur de Monsieur Hugo

En France, 74 % des propriétaires gèrent eux-mêmes leurs locations. Même si financièrement prendre tout en charge soi-même est avantageux, cela comporte des risques: par exemple tomber sur un locataire qui manque de sérieux, ou encore commettre des erreurs administratives. Sans agence, les propriétaires doivent tout assumer: s'assurer du paiement des loyers dans les temps, gérer la masse de documents administratifs, traiter les litiges et les impayés, choisir et faire intervenir un artisan en cas de problème, comme dans le cas d'un dégât des eaux. Ils se doivent d'éviter bon nombre de pièges, entre autres démasquer les faux dossiers de location. Ils n'ont jamais été aussi nombreux: 67 % des dossiers ont été falsifiés en 2022 (BFM). Dans ce contexte, est alors imaginée une plateforme

d'assistanat personnel à la gestion locative: Monsieur Hugo. Elle permet de gérer facilement et efficacement ses locations. Cette nouvelle plateforme de gestion locative propose plusieurs services:

- > La détection des faux dossiers.
- > Le prélèvement automatique des loyers.
- > L'envoi automatique des quittances.
- > Le calcul en ligne du solde en cas de charges à régulariser.
- > Le traitement de tous les litiges ou impayés par l'un des 200 juristes.
- > L'envoi en urgence d'un des 4 900 artisans en cas de pannes, de fuites. ■

CRÉDITS

Revalorisation mensuelle du taux d'usure : une bonne nouvelle qui en cache une mauvaise

Depuis le 1^{er} février 2023, le taux d'usure de la Banque de France est passé de 3,57 % à 3,79 %, pour les crédits immobiliers de plus de 20 ans. Cette hausse sera également mise à jour chaque mois jusqu'au 1^{er} juillet 2023 inclus pour redonner un peu d'oxygène au marché. Mais l'étau se resserre déjà pour les emprunteurs, alors que les taux d'emprunt des banques de détail continuent d'augmenter. Par Louis Janmot

Typiquement, c'est une de ces nouvelles dont on se demande s'il faut se réjouir ou se méfier. Depuis le 1^{er} février 2023, le marché des crédits a eu le droit à son petit bol de vitamines après l'annonce au Journal officiel du relèvement du taux d'usure par la Banque de France, qui passe de 3,57 % à 3,79 %, pour les crédits immobiliers de plus de 20 ans (pour rappel, le taux de l'usure est le taux maximum auquel les banques peuvent prêter à leurs clients). Ce n'est pas tout, cette hausse sera également mise à jour chaque mois jusqu'au 1^{er} juillet 2023 inclus. Jusqu'alors, cette mise à jour s'opérait uniquement chaque trimestre, la Banque de France semble donc faire ce qu'il faut pour redonner un peu d'oxygène au marché. Cette manœuvre est en effet sensée redonner une chance aux emprunteurs de contracter un prêt plus facilement car, depuis le dernier trimestre 2022, l'accès à la propriété est grippé par une rafale de refus des banques d'accorder un prêt immobilier aux clients qui dépasseraient, même d'un cheveu, ce fameux taux d'usure. Dans les faits, les banques n'ont accordé en moyenne que 13 milliards d'euros de prêts à l'habitat en janvier 2023, soit 30 % de moins environ que la moyenne mensuelle de 2022 selon l'Observatoire du Crédit logement/CSA. Pendant ce temps-là, les taux d'emprunt ont poursuivi leur remontée, et c'est tout le cœur du problème.

Si la fourchette d'endettement préconisée par la Banque de France assure le rôle, noble en apparence, de sécuriser les futurs contractants, il bloque aussi toute capacité d'emprunt lorsque son taux maximal est trop bas par rapport aux taux immobiliers d'emprunt. C'est ce qui est arrivé : les banques et les établissements de crédits sont en effet devenus de plus en plus exigeants pour accorder un prêt et, par conséquent, ils ont augmenté de plus en plus leurs taux pour se prémunir des risques de défauts. Mais, en pleine situation d'inflation, augmenter aussi rapidement les taux immobiliers limite encore plus le pouvoir d'achat des emprunteurs. Ceux-ci dépassent plus facilement la limite fixée par le taux d'usure de la Banque de France et se retrouvent dans l'incapacité de contracter un prêt, car leur situation est considérée comme trop à risque par les établissements. Un vrai cercle vicieux. La Banque de France a donc opté pour le remède de la revalorisa-

tion mensuelle de son taux d'usure, pour contrer la paralysie du marché. Car, lorsqu'elle augmente son taux d'usure, la Banque de France permet aux établissements d'autoriser davantage de crédits potentiels. À condition que les banques de détail jouent elles aussi le jeu, mais ce n'est pas aussi simple.

Hausse du coût des crédits

À chaque hausse des taux d'usure maximum légaux, comme en octobre 2022 et en janvier 2023, l'accès au crédit immobilier n'a pas été plus aisé. Et la donne ne changera pas tant que les banques ne pourront pas engranger du profit sur les nouveaux prêts qu'elles accorderont. En effet, les établissements bancaires définissent

leurs barèmes de taux sur la base du taux de refinancement de la Banque centrale européenne (BCE), fixé à 2,5 %. Elles se basent également sur l'OAT 10 ans, le taux d'emprunt à dix ans de l'État, qui est historiquement passé au-dessus de la barre des 3 % (3,048 %) fin décembre, une première depuis... dix ans.

Pour suivre la tendance, les banques de détail doivent augmenter aussi leurs barèmes, mais dans la limite de ce que permet la réglementation de l'usure. À chaque augmentation du taux d'usure, elles sautent donc sur l'occasion pour se rééquilibrer et le ciel ne risque pas de s'éclaircir pour les emprunteurs. Avec un taux d'usure plafonné à 3,79 % en février, les emprunteurs potentiels risquent encore de se voir opposer un refus, car leur taux annuel effectif global, dit TAEG, excédera le seuil légal, même s'ils sont solvables.

Et ça ne devrait pas aller en s'arrangeant, puisque la BCE risque encore d'augmenter ses taux directeurs durant ce premier trimestre 2023, pour faire face à l'inflation en zone euro. Les banques ne risquent donc pas d'ouvrir les vannes sous peu. Pour que la tendance s'inverse, il faudrait que l'inflation diminue, mais aussi que la Banque de France envisage enfin de réformer son mode de calcul de l'usure. Aucun signal ne semble malheureusement indiquer que le miracle se produira cette année. Combien de temps faudra-t-il alors pour que cette institution prenne enfin conscience de cette situation ubuesque, qui porte gravement atteinte à l'accès à la propriété ? Le changement devient urgent. ■



© Copyright (c) 2020 Andrey_Popov/Shutterstock

RÉPRESSION

Encadrement des loyers à Paris : une brigade pour sanctionner les propriétaires

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

Depuis le 1^{er} janvier 2023, la ville de Paris a mis en place une brigade dont la mission est d'infliger des amendes aux propriétaires contrevenant à l'encadrement des loyers, en poussant les locataires aux signalements.

Une législation toujours plus coercitive

L'encadrement des loyers à Paris a été instauré en 2015 en application de la loi ALUR⁽¹⁾, puis suspendu de 2017 à 2019, avant d'être réinstauré avec l'article 140 de la loi ELAN⁽²⁾. Il fixe un loyer de référence pour les logements selon leur emplacement et leurs caractéristiques.

Alors que la majorité des propriétaires respectent l'encadrement et que les loyers sont stables, la mairie de Paris a décidé de mettre en place cette brigade. Composée d'une dizaine de personnes, elle est chargée de contrôler le respect de l'encadrement des loyers et de vous sanctionner pécuniairement, jusqu'à :

- 5 000 € pour une personne physique ;
- 15 000 € pour une personne morale.

Les modalités d'enclenchement de la procédure

La procédure est simple pour le locataire qui doit uniquement saisir la ville de Paris en fournissant son bail. Cette dernière fera toutes les démarches à la place du locataire pour obtenir une baisse du loyer. Si vous êtes concerné, la ville de Paris vous mettra en demeure de faire un avenant de votre bail avec le nouveau loyer et de restituer



Copyright (c) 2020 Pascale Gueret/Shutterstock

les trop-perçus dans un délai de trois mois à compter de la réception de la mise en demeure. En cas de non-régularisation, elle pourra prononcer l'amende précitée à votre rencontre.

L'objectif de la ville est clair : obtenir « un maximum de signalements » selon Ian Brossat, adjoint au maire en charge du logement, quitte à vous faire passer pour des marchands de sommeil. ■

1) Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

2) Article 140 – Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

LOI KASBARIAN

Rencontre avec le sénateur Hervé Marseille au Sénat

Le 30 janvier, le président Christophe DEMERSON et la responsable des affaires publiques Juliette MARTIN avaient rendez-vous avec le sénateur des Hauts-de-Seine et président du groupe centriste Hervé MARSEILLE. Il était question de l'examen de la loi Kasbarian, dite loi anti-squats, qui arrivait au Sénat le mardi 31 janvier, lendemain de notre entretien. Le sénateur nous a affirmé son soutien plein et entier en faveur de l'adoption de celle-ci. Les différents sujets vous impactant comme le DPE ou la fiscalité ont également été abordés. ■

Christophe DEMERSON et Hervé MARSEILLE.



© Photo UNPI

RÉSIDENCES GÉRÉES**Rencontre avec le député Alexandre Sabatou**

© Photo UNPI

Alexandre SABATOU et Christophe DEMERSON.

Le 31 janvier, le président Christophe DEMERSON a rencontré à l'Assemblée nationale le député de la 3^e circonscription de l'Oise, Alexandre SABATOU. Les discussions ont porté sur les différentes problématiques que rencontrent les propriétaires en résidences gérées (étudiantes, seniors, EHPAD, tourisms, tourisms d'affaires). Nous avons insisté et alerté sur le fait que le projet de réforme de l'information pré-contractuelle des propriétaires est un bon début mais, qu'il est nécessaire d'adapter le statut des baux commerciaux à ce type d'investissement. ■

Des ateliers de formation pour les chambres

La Fédération met en place des ateliers de formation sur des sujets qui sont essentiels pour les chambres comme la prise de parole dans les médias ou encore le diagnostic de performance énergétique. Ces ateliers auront lieu à Paris tout au long de l'année. ■

DPE**Rencontre avec Jean-François Longeot, sénateur du Doubs**

© Photo UNPI

Christophe DEMERSON, Jean-François LONGEOT, Eudes BAUFRETON

Le 25 janvier, le président de l'UNPI Christophe DEMERSON, accompagné du directeur général Eudes Baufreton, ont rencontré Jean-François LONGEOT, sénateur du Doubs et président de la Commission du développement durable au Sénat. La discussion a porté essentiellement sur le mode de calcul du DPE et sur les pistes d'amélioration à proposer. Le député a été à l'écoute de nos propositions et de vos inquiétudes. ■

LOI ÉNERGIE CLIMAT**L'UNPI auditionnée à l'Assemblée Nationale**

Le mardi 31 janvier, l'UNPI – par l'intermédiaire du président Christophe DEMERSON et de la responsable des affaires publiques Juliette MARTIN ont été auditionnés par la Commission des affaires économiques de l'Assemblée Nationale, représentée par les députés Marie-Noëlle BATTISTEL et Pascal LAVERGNE. Une mission d'évaluation de la loi Energie Climat a été créée. Le but était d'évaluer les conséquences de la loi sur le volet logement et rénovation énergétique. Nous avons pu partager la position de l'UNPI et insister à nouveau sur les difficultés à appliquer la loi avec de nombreux exemples démontrant ainsi le caractère intenable du calendrier. Les députés se sont montrés à l'écoute. Nous ne manquerons pas de suivre ce dossier et les conclusions de cette mission d'évaluation. ■

Nous avons pu partager la position de l'UNPI et insister à nouveau sur les difficultés à appliquer la loi Energie Climat avec de nombreux exemples démontrant ainsi le caractère intenable du calendrier

ENTRETIEN

Rencontre avec Olivier Klein, Ministre du logement

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



De gauche à droite : Olivier KLEIN (Ministre du logement), Hugues PIAZZA (Conseiller construction, aménagement et ville durable), Jean-Christophe GALLIEN (Membre du CA de l'UNPI), Christophe DEMERSON (Président de l'UNPI), Juliette MARTIN (Responsable des affaires publiques de l'UNPI).

Le 30 janvier, Christophe DEMERSON, président de l'UNPI, Juliette MARTIN, Responsable des Affaires publiques, et Jean-Christophe GALLIEN, membre du Conseil d'administration de l'UNPI, ont rencontré Olivier Klein, Ministre du Logement. Un long entretien au cours duquel beaucoup des préoccupations d'actualité ont été évoquées :

➤ Comme indiqué dans notre revue "25 millions de propriétaires et vous" (décembre 2022 p. 37), la rédaction de l'article sur le doublement du déficit foncier dans la loi de finances peut prêter à confusion. Une note a été demandée le jour même à Bercy sur le sujet.

➤ La question de pénurie de matériaux et de main d'œuvre a également été évoquée. Il a été rappelé au ministre que dès la mise en place du DPE opposable en 2021, l'UNPI avait alerté le ministère et sa prédécesseure Emmanuelle WARGON. Les effets du covid en Chine étaient déjà présents et l'inflation sur le prix des matériaux se faisait déjà sentir.

Nous avons également évoqué longuement le nouveau DPE opposable, ses limites et ses conséquences :

➤ Le calendrier de la loi Climat et Résilience est totalement irréaliste. On sait déjà qu'il ne pourra être tenu. Le Ministre semble malheureusement inflexible sur ce point à l'heure actuelle.

➤ Le catalogue des exceptions architecturales n'a pas été établi.

La pathologie des bâtiments doit être prise en compte. On sait déjà que des isolations faites à la hâte engendreront des dommages structurels sur certains biens comme sur les maisons à colombages ou les maisons en pisé. Nous considérons qu'il est urgent de publier des décrets.

➤ En parallèle, le DPE doit être revu dans sa méthode de calcul : en l'état, il pénalise les petites surfaces, notamment en raison de l'impact de la production d'eau chaude.

➤ La raréfaction de l'offre locative. On note déjà, par exemple, des effets pervers et des effets de bord sur le logement étudiant. Enfin, nous avons eu un long échange sur le statut du bailleur privé et les atteintes portées à la propriété. Le Ministre a ainsi demandé à l'UNPI de fournir une contribution pour tenir compte de nos propositions. ■

Il est déjà acté un prochain rendez-vous ainsi que des réunions de travail

AGENDA

Calendrier des rendez-vous extérieurs

(Janvier – février 2023)

10 JANVIER

Réunion avec la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature au sujet du DPE

11 JANVIER

Rendez-vous avec Pierre Morel-à-L'Huissier, député de Lozère

17 JANVIER

Rendez-vous avec Anaïs Sabatini, députée des Pyrénées-Orientales

17 JANVIER

Audition au Sénat pour la Proposition de loi Kasbarian avec les sénateurs Estrosi-Sassonne, sénatrice des Alpes-Maritimes et Reichardt, sénateur du Bas-Rhin

25 JANVIER

Rendez-vous avec Jean-François Longeot, sénateur du Doubs et Président de la commission du développement durable

26 JANVIER

Rendez-vous avec François Jolivet, député de l'Indre et vice-président de la commission des finances

30 JANVIER

Rendez-vous avec Olivier Klein, Ministre de la ville et du logement

30 JANVIER

Rendez-vous avec Hervé Marseille, sénateur des Hauts-de-Seine



Eudes Beaufreton, Charles de Courson, député de la Marne et Christophe Demerson.

© Photo UNPI

31 JANVIER

Rendez-vous avec Alexandre Sabatou, député de l'Oise

31 JANVIER

Audition à l'Assemblée Nationale avec la commission des affaires économiques au sujet de la loi Energie Climat

9 FÉVRIER

Rendez-vous avec Vincent Segouin, sénateur de l'Orne

15 FÉVRIER

Rendez-vous avec Charles de Courson, député de la Marne

16-17 FÉVRIER

Conseil d'administration de l'Union Internationale des Propriétaires Immobiliers, qui défend vos intérêts à l'échelle européenne

21 FÉVRIER

Rendez-vous avec Etienne Floret, Conseiller innovation, numérique et PME de Bruno Le Maire, ministre de l'Économie, des Finances et de la Souveraineté industrielle et numérique

FISCALITÉ

5 février 2023 ▶ Régional

LE JOURNAL
de Saône et Loire

Immobilier : « À force de charger la mule, on finira par ne plus rien louer »

(...) « On nous en demande de plus en plus et on nous taxe de plus en plus en France, même si à Chalon, nous sommes moins touchés », déplore Michel Grillet, président sortant de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) du secteur de Chalon-sur-Saône. « Nous ne sommes pas assujettis à la taxe d'habitation sur le logement vacant, fait-il remarquer. La taxe foncière n'a pratiquement pas bougé, hormis la part nationale qui est passée à 7 %. Mais avec la transition énergétique, beaucoup de propriétaires se posent des questions : vaut-il mieux vendre ou faire des travaux ? » Depuis le 1^{er} janvier 2023, tous les logements les plus énergivores de la classe G sont interdits à la location à l'exception des baux en cours.

Tous les DPE faits avant le 1^{er} janvier 2018 sont à refaire depuis fin 2022

C'est pourquoi l'UNPI France demande au gouvernement de repousser les délais afin de permettre aux propriétaires de réaliser les travaux dans les temps. L'État doit aussi, selon lui, « revoir la fiabilité des diagnostics de performance énergétique (DPE) ». Valables 10 ans et instaurés en 2006 à titre informatif, ces derniers ont évolué et sont devenus « plus fiables » après la réforme du 1^{er} juillet 2021. C'est pourquoi les DPE, réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017, étaient valables jusqu'au 31 décembre 2022. Ceux réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valables jusqu'au 31 décembre 2024.

« Si ça continue comme ça, il n'y aura plus rien à louer sur la ville car avec la transition énergétique, nos adhérents vendent plutôt que de rénover »

Quant à la nouvelle déclaration à faire en ligne sur le site des Finances publiques avant juin, c'est la goutte d'eau qui fait déborder le vase. « Si des logements sont vacants, ce n'est pas forcément par volonté, fait-il observer. Il peut avoir été saccagé et il y a aussi des problèmes d'héritage où les successeurs n'ont pas les moyens d'engager des travaux. »



PRESSION — « À Mâcon, il faut deux mois et demi de loyers pour payer la taxe foncière », Rachel Gaut, présidente de l'UNPI du secteur de Mâcon.

« 25 000 à 30 000€ pour une rénovation énergétique »

« J'ai dix changements de locataires par an avec à chaque fois des travaux à faire qui me coûte déjà en moyenne 5 000 à 8 000 € avec des périodes de vacances », dénonce à son tour Rachel Gaut, présidente de l'UNPI du secteur de Mâcon. « On nous oblige à faire des déclarations par internet alors que la majorité de nos adhérents ont plus de 70 ans et n'ont pas internet. Ils vont devoir payer des experts-comptables pour le faire. »

« Entre les taxes, le prix des loyers, les obligations et interdictions qui chargent la mule, nous avons déjà perdu 30 % de nos adhérents », déplore Rachel Gaut, sachant que Mâcon applique la THLV depuis 2015 et que sa taxe foncière augmente, contrairement à Chalon. « Si ça continue comme ça, il n'y aura plus rien à louer sur la ville car avec la transition énergétique, nos adhérents vendent plutôt que de rénover car cela demande entre 25 000 et 30 000 € de bien isoler un logement. Je vous laisse imaginer la facture pour nos trois adhérents qui ont des immeubles complets à rénover. Sachant qu'à Mâcon, il faut deux mois et demi de loyers pour payer la taxe foncière. » Elle en veut pour preuve ce propriétaire d'un immeuble de 12 appartements à Mâcon avec un pas-de-porte commercial inoccupé. « Malgré l'aide de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) et en louant tous les appartements sans le loyer commercial, la rentabilité est de 0,5 % », souligne Rachel Gaut qui estime que « tout ceci est le résultat d'une politique non réfléchie. » ■

PÉTITION NATIONALE

3 février 2023 ▶ National



Logement : les propriétaires réclament davantage d'aides pour rénover

Alors que l'État souhaite accélérer la rénovation du parc immobilier, l'Union nationale des propriétaires immobiliers demande un geste fiscal en contrepartie.

(...) Selon Christophe Demerson, le président de l'Union nationale, « 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. 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! ».

C'est pourquoi l'Unpi a lancé début janvier une pétition en ligne pour demander au gouvernement que tous les travaux de rénovation énergétique engagés par les propriétaires immobiliers, occupants comme bailleurs, soient intégralement déductibles fiscalement.

La colère des propriétaires immobiliers est d'autant plus grande que la fiabilité des diagnostics de performance énergétique est régulièrement remise en cause. Or, c'est sur la base de ces fameux DPE que les biens considérés comme des passoires thermiques sont interdits de location. Si seuls les plus mauvais élèves de la classe G sont pour l'instant ciblés, le couperet va en effet progressivement s'étendre jusqu'aux habitations estampillées E en 2034... (...) ■

TAXE FONCIÈRE

10 février 2023 ▶ Régional



Taxe foncière : savez-vous pourquoi elle augmente ?



Copyright (c) 2016 RossHeien/Shutterstock

GRENOBLE — « Une fiscalité aussi élevée va avoir un impact sur la solvabilité des "petits" propriétaires occupants. Il y a une frange de la population qui va avoir des difficultés financières. » Jérôme Aubreton est président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers de l'Isère.

Pour l'UNPI, « oui la taxe foncière est un impôt injuste ».

Jérôme Aubreton est président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers de l'Isère (Unpi), qui regroupe environ 1 200 adhérents. Sans surprise, il voit plutôt d'un mauvais œil la hausse de la taxe foncière, particulièrement celle qui doit prochainement être votée à Grenoble. « Tous les propriétaires ne sont pas riches, insiste-t-il. Une fiscalité aussi élevée va avoir un impact sur la solvabilité des "petits" propriétaires occupants. Il y a une frange de la population qui va avoir des difficultés financières. Et ceux qui doivent ravalier leur façade, qui ont des logements classés F ou G, comment vont-ils faire pour payer cette taxe foncière ? »

Au nom de l'Unpi, il réclame d'ailleurs « une étude d'impact sur cette hausse de 25 % » car « au regard du projet de M. Piolle, cette augmentation de la taxe foncière est insuffisante. Son projet est beaucoup plus consommateur que ce qu'il propose comme recettes fiscales. Nous sollicitons aussi un engagement à donner de la lisibilité dans le temps. Qu'est-ce qui nous dit qu'une nouvelle hausse ne sera pas décidée l'année prochaine ? », questionne-t-il.

De manière plus large, Jérôme Aubreton considère que la taxe foncière est un « impôt injuste ». « Déjà parce qu'elle ne tient pas compte des revenus. Mais surtout, la taxe foncière a été créée en 1970. Tous les fonciers ont été cotés, définis à ce moment-là avec des éléments de référence qui n'ont jamais été réactualisés. Et après, on a défini de nouveaux critères pour les logements qui ont été bâtis ultérieurement. Ce qui fait qu'aujourd'hui, d'un trottoir à l'autre, d'une rue à l'autre, on peut avoir des écarts de taxe foncière du simple au double. Cette taxe foncière, elle n'est plus d'actualité, mar-tèle-t-il. Elle date d'une autre époque et elle doit être révisée. » ■

facebook

Accueil Boutique Publications À propos Événements

UNPI "Union Nationale des Propriétaires Immobiliers" @UNPINationale

Propriétaires immobiliers, à vos agendas ! Pensez à déclarer le statut d'occupation de vos biens !

PROPRIÉTAIRES
Vous avez jusqu'au 30 juin pour déclarer le statut d'occupation de vos logements

UNPI "Union Nationale des Propriétaires Immobiliers" 27 janvier, 12:10

Pas de matériaux, pas de main d'oeuvre = objectifs pas tenus en matière de rénovation énergétique ! Christophe Demerson de l'UNPI tire la sonnette d'alarme sur BFMTV !
Pour défendre vos patrimoine immobilier, signez la pétition de l'UNPI : sur unpi-agir.org/dpe

Pas de matériaux, pas de main d'oeuvre = objectifs pas tenus en matière de rénovation énergétique ! Christophe Demerson de l'UNPI tire la sonnette d'alarme sur BFMTV !
<https://www.bfmtv.com...des-logements-011-patrimoine>
Pour défendre vos patrimoine immobilier, signez la pétition de l'UNPI : sur unpi-agir.org/dpe

Loi Climat et Résilience : je signe ! | UNPI

UNPI "Union Nationale des Propriétaires Immobiliers"

Quelle fiabilité pour le nouveau DPE ? Comment le fiabiliser ? Les réponses d'Eudes Baufreton dans Smart Patrimoine sur Bsmart TV
#UNPI #proprietaire #DPE

B SMART
SMART PATRIMOINE
QUELLE FIABILITÉ DU NOUVEAU DPE ?

Accueil Amis Watch Marketplace Notifications Menu

Twitter

Tweets Tweets et réponses Médias J'aime

UNPI France • 25 millions de propriétaires @UNPI_FR @UNPI_FR

Rénovation énergétique : les objectifs ne seront pas atteints faute de matériaux et de main d'oeuvre.
La mise au point de Christophe @DemersonUNPI dans @SensPublic, l'émission de @publicsenat et de Thomas Hugues
⚠️ Signez la pétition de l'UNPI sur unpi-agir.org/dpe

UNPI France • 25 millions de propriétaires @UNPI_FR

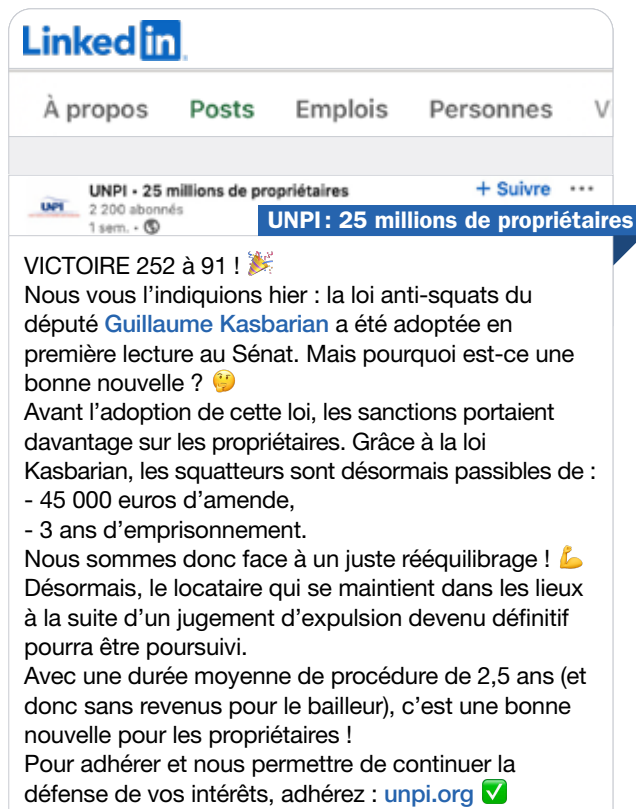
⚠️ De nouvelles normes énergétiques pour les bâtiments européens, une législation encore + contraignante pour les propriétaires, 45% des bâtiments européens concernés. L'@UNPI_FR alerte depuis des mois @UIPI_EU @Causse_EU #EDPD
Signez la pétition <http://uni-agir.org/dpe>

Fx Bellamy @fxbellamy · Jan 28
Une directive européenne, poussée par les Verts et soutenue par la France, veut créer de nouvelles normes qui imposeraient de mettre en chantier, en quinze ans, la moitié des bâtiments en Europe. Un risque majeur pour le logement en général, et le patrimoine en particulier. #EPBD

Visit fxbellamy.fr

20.4K views 0:17 / 8:37

Home Search Notifications Mail





SCPI

Des atouts certains mais plusieurs points d'attention

ÉTUDE — Apparues en France dans les années 60, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) permettent aux épargnants d'investir dans la pierre pour un montant limité, sans devoir assurer eux-mêmes la gestion des biens. Si ces produits présentent de sérieux atouts, ils font toutefois désormais face à un environnement beaucoup moins clément qu'il y a encore quelques mois. **Par Audrey Corcos**



Les épargnants acquièrent des parts de la SCPI qui, grâce à l'argent collecté, va constituer un portefeuille d'actifs immobiliers comme des bureaux, commerces, logements, établissements de santé, actifs de logistique, ... Si les SCPI investissent généralement dans différentes catégories d'actifs, ces dernières années, les SCPI thématiques, centrées sur certaines classes d'actifs comme la santé ou la logistique, se sont développées. Quelques SCPI dites « fiscales » existent également.

Peu nombreuses, elles sont attachées à des dispositifs comme le Denormandie par exemple. Il existe deux types de SCPI : les SCPI à capital fixe et les SCPI à capital variable (les plus nombreuses). Dans les SCPI à capital variable, l'épargnant peut souscrire et vendre à tout moment les parts (tant que le capital fixé dans les statuts n'est pas atteint) ce qui n'est pas le cas pour les SCPI à capital fixe. Il doit alors intervenir sur un marché secondaire. L'investisseur dispose d'un large choix car plus de 200 SCPI existent, gérées par une quarantaine de sociétés de gestion.

Limiter risques et tracasseries

En investissant dans une SCPI, les épargnants vont bénéficier de l'expertise d'une société qui va gérer pour eux les actifs. Cette société va percevoir les loyers et les reverser ensuite aux investisseurs, après déduction de charges, sous forme de dividendes. L'épargnant devra néanmoins attendre quelques mois (délai de jouissance) à partir de la date d'acquisition des parts pour percevoir les dividendes. La société de gestion se charge également de mener les travaux, les cessions et acquisitions d'actifs.

Les SCPI, historiquement plutôt majoritairement investies dans les bureaux, ont peu à peu élargi leur champ d'intervention. Les SCPI se sont aussi diversifiées géographiquement au fil des années, essentiellement en Europe. Cette double diversification permet une réduction du risque pour les épargnants. Les SCPI ont bénéficié d'un développement exceptionnel sur les dernières années. Elles ont beaucoup collecté ce qui a permis un bond de leur capitalisation (nombre de parts multiplié par leur prix). Au 30 septembre 2022, la capitalisation des SCPI a poursuivi sa progression et atteint 86,5 milliards d'euros.

La régularité des revenus, principal facteur de succès des SCPI

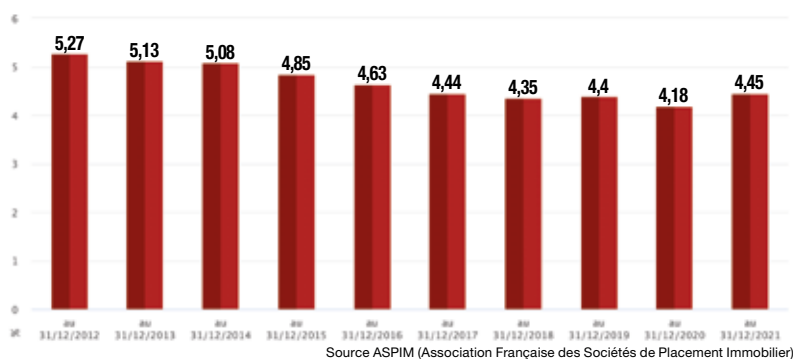
La performance d'une SCPI se décompose entre les dividendes versés généralement tous les trimestres, et l'évolution du prix de part. Son taux de distribution (rendement) se calcule en divisant le dividende brut avant fiscalité par le prix de la part. Sur les dernières années, en particulier pendant la crise sanitaire, la SCPI a démontré une bonne résistance car la moyenne des taux de distribution est demeurée supérieure à 4 %.

La SCPI est aussi un produit pur : il n'est investi que dans des actifs immobiliers. Cet aspect explique en partie la faible volatilité des revenus. La mutualisation des actifs et des locataires, qui permet de limiter les risques, explique également la stabilité du rendement. Les SCPI ont généralement un endettement moyen limité à 15-20 %, ce qui est un autre facteur de réassurance pour les épargnants.

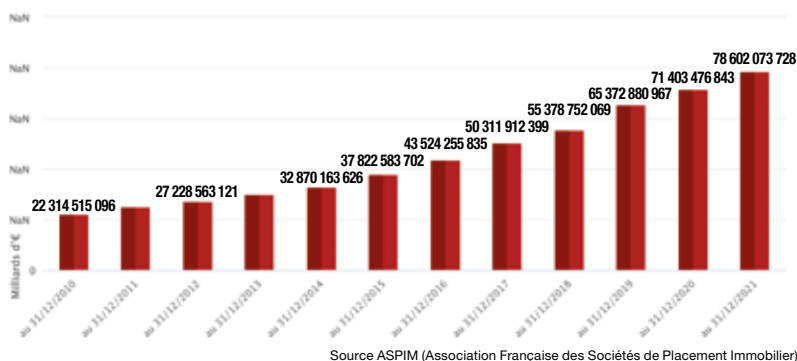
L'autre facteur ayant contribué au succès de la SCPI est sa souplesse et sa grande accessibilité. Les plus jeunes peuvent investir pour de faibles montants (prix de la part limité à 100 euros parfois). L'endettement est également possible, comme pour de l'immobilier classique. L'effet de levier est alors un mécanisme efficace pour se constituer un patrimoine dans le temps.

Les sociétés de gestion ont également innové pour faciliter la souscription en développant la digitalisation ou la possibilité de réaliser des versements programmés, c'est-à-dire en investissant de manière régulière. Les personnes n'ayant pas besoin de revenus immédiats peuvent démembrer les parts de SCPI : l'investisseur n'acquiert alors que la nue-pro-

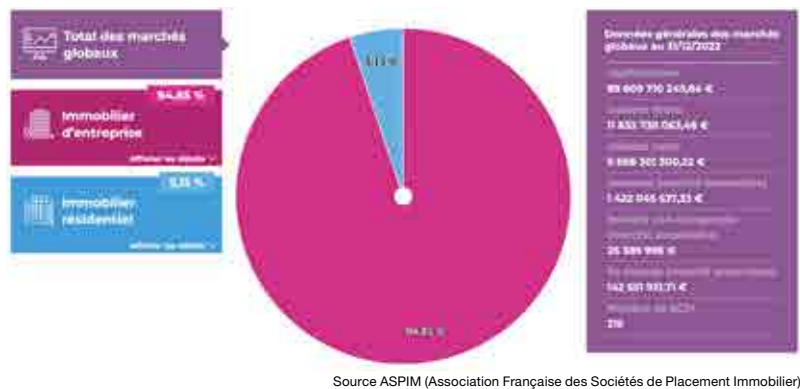
Évolution du taux de distribution des SCPI



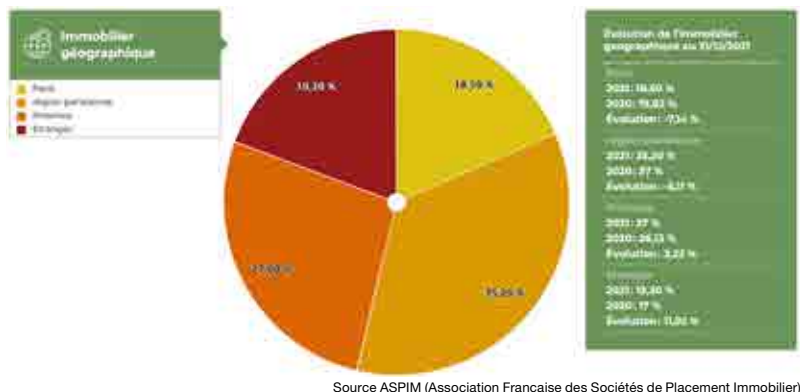
L'évolution de la capitalisation des SCPI



Répartition qualitative & quantitative des SCPI



Répartition géographique des SCPI



priété sans percevoir les loyers. Cette technique, qui permet de bénéficier d'une décote sur la valeur des parts, est particulièrement intéressante pour les personnes fortement imposées. Elle constitue également une solution pour préparer sa retraite car, à l'issue de la période de démembrement, l'investisseur peut percevoir les loyers et compléter ainsi ses revenus.

Suivre de près son portefeuille de SCPI

Si les atouts de la SCPI sont multiples, l'épargnant doit avoir bien conscience que l'environnement a changé avec l'inflation et la hausse des taux d'intérêt. C'est pourquoi une vigilance renforcée s'impose. Même si les loyers perçus par les SCPI ont l'avantage d'être indexés sur l'inflation, il faudra s'assurer que les hausses de loyers sont acceptées/supportées par les entreprises. L'épargnant devra également être attentif à l'évolution des valeurs d'expertise des actifs, qui sont établies en fin d'année. Elles déterminent les valeurs de reconstitution des SCPI, qui servent à déterminer les prix des parts. Les sociétés de gestion disposent d'une marge de manœuvre de +/- 10 % pour fixer le prix de la part par rapport à la valeur de reconstitution de la SCPI. Vincent Danis, président du conseil en gestion de patrimoine Savinienne explique : « *Les valeurs expertises ne devraient pas sensiblement évoluer sur 2022. Mais il faudra être vigilant pour 2023 et ne pas hésiter à sortir de certaines SCPI en fonction du contexte macroéconomique et de l'évolution des taux* ».

Autre point d'attention : la SCPI n'est pas aussi liquide qu'une valeur mobilière. Le choix de la SCPI est donc particulièrement déterminant, même si le dirigeant de la société de gestion Corum, Frédéric Puzin, se réjouit de ce nouvel environnement : « *désormais la prise de risque est à nouveau rémunérée, ce qui constitue une très bonne nouvelle. De plus, les valeurs des actifs reviennent à des niveaux raisonnables, ce qui réduit le risque que certains acteurs les surpayent* », affirme-t-il.

L'investisseur devra attentivement examiner les documents émis par la SCPI. Ce produit présente l'avantage d'être encadré par l'AMF et soumis à certaines règles de transparence notamment à travers l'émission du Document d'Information Clé et des bulletins trimestriels et rapports annuels. Leur étude est plus que jamais indispensable ! ■



Copyright (c) 2022 Maurice NORBERT/Shutterstock

FISCALITÉ

Les atouts de l'enveloppe assurance-vie

La fiscalité des SCPI est pénalisante : les dividendes perçus sont des revenus fonciers qui viennent s'ajouter aux revenus imposables pour le calcul de l'impôt sur le revenu. À cela s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %. Sans oublier l'IFI. Acquérir des parts de SCPI par le biais d'un contrat d'assurance vie présente de sérieux avantages. Tant qu'il n'y a pas de rachat, les gains ne sont pas imposés. Au moment de la sortie, ils bénéficient de la fiscalité avantageuse de l'enveloppe, qui prévoit des abattements importants après huit ans de détention. Autres solides avantages : la liquidité des parts est assurée par l'assureur et il n'y a pas de délai de jouissance avant de percevoir les premiers loyers. Deux limites existent néanmoins : les parts ne peuvent alors être acquises à crédit et les stratégies de démembrement ne sont pas possibles.

DÉPENSES

Attention aux frais

Un ensemble de frais viennent grignoter la performance d'une SCPI : commission de souscription (entre 9 % et 12 % du prix de la part), frais de gestion (les plus élevés), d'acquisition d'actifs immobiliers, d'arbitrages, de suivi et pilotage des travaux, de retrait. Trois SCPI sans frais de souscription ont récemment été lancées (Iroko Zen, Novaxia Neo et Remake Live) mais veillez bien à examiner l'ensemble des frais prélevés pour avoir une vision exhaustive de la performance nette de votre placement. Pour amortir ces frais et tenir compte des cycles immobiliers, il est recommandé de détenir les parts de SCPI au moins 10-15 ans.

« Les valeurs expertises ne devraient pas sensiblement évoluer sur 2022. Mais il faudra être vigilant pour 2023 et ne pas hésiter à sortir de certaines SCPI en fonction du contexte macroéconomique et de l'évolution des taux »

Vincent Danis, président du conseil en gestion de patrimoine Savinienne

« Bien comprendre le fonctionnement et le mode de gestion d'une SCPI est essentiel »

ANALYSE — Nicolas Van Den Hende, Directeur de l'épargne chez Sofidy, explique le succès des SCPI et leurs évolutions. **Propos recueillis par Audrey Corcos**

Quels sont selon vous les principaux facteurs qui expliquent l'essor des SCPI ?

Les multiples attraits de la SCPI ont contribué à son développement. Ce produit permet d'investir dans l'immobilier avec un petit budget, tout en se déchargeant des contraintes de la gestion immobilière. Vous investissez dans un portefeuille composé de plusieurs actifs immobiliers loué à plusieurs locataires. Cela vous offre une diversification permettant une diminution du risque immobilier. D'ailleurs les SCPI ont affiché un couple risque/rendement très attractif ces dernières années.

Dernier point, la SCPI est un produit qui s'adapte aux différents profils d'investisseurs : démembrement, assurance-vie, crédit, versements programmés, digitalisation sont autant de possibilités de souscription. Les sociétés de gestion ont réalisé beaucoup de pédagogie sur tous ces aspects, ce qui a contribué à la démocratisation du produit.

Quelles sont les forces des SCPI qui peuvent rassurer les investisseurs dans un environnement chahuté ?

La SCPI existe depuis la fin des années 60 et s'est révélée être un véhicule résilient durant les différents cycles immobiliers traversés depuis, notamment grâce à la constitution de réserves, appelées « *report à nouveau* ». La mutualisation vient atténuer le risque et constitue un formidable amortisseur des mouvements de marché. Par ailleurs, dans un contexte inflationniste, le mécanisme d'indexation des loyers prévu dans les baux permet théoriquement de ne pas dégrader le rendement, et d'éviter l'érosion de l'épargne. Enfin, un recul des valeurs d'expertise des actifs ne signifie pas toujours une baisse du prix des parts de la SCPI car le gestionnaire dispose d'une certaine marge de manœuvre pour augmenter ou baisser la valeur des parts.



Copyright (c) 2021 shocky/Shutterstock

EVOLUTION

La montée en puissance des SCPI thématiques

Les SCPI, qui étaient historiquement surtout investies en bureaux, ont progressivement diversifié leurs portefeuilles vers de nouveaux actifs. Des thématiques telles que l'hôtellerie, la santé, l'éducation, la logistique et le résidentiel sont désormais ciblées. Certaines SCPI se sont même spécialisées sur une seule de ces thématiques. En 2022, les SCPI « *santé et éducation* » et les SCPI à prépondérance « *logistique et locaux activité* » ont capté respectivement 17 % et 6 % de l'épargne collectée. Toutefois les SCPI à prépondérance bureaux représentent toujours la plus grosse partie de la collecte (41 %). Les SCPI diversifiées (ciblant plusieurs catégories d'actifs) constituent 29 % de cette collecte. Côté performances, alors que le rendement moyen des SCPI a atteint 4,53 % en 2022, celui des SCPI centrées sur la logistique, l'hôtellerie et la santé affichent des rendements supérieurs, respectivement à 5,48 %, 5,09 % et 4,78 %.



Nicolas Van Den Hende, directeur de l'épargne chez Sofidy.

Quels sont néanmoins les points de vigilance ?

Il ne faut pas aller trop vite dans l'analyse des SCPI en ne tenant compte que de leur rendement. Bien comprendre leur fonctionnement et la stratégie de la société de gestion, notamment savoir si elle bénéficie d'une réelle maîtrise des actifs, prend du temps.

Analyser l'alignement de la collecte et du rythme d'investissement est également primordial car cela détermine la qualité des actifs sur le long terme. D'autre part, plus un véhicule est mutualisé en détenant des centaines ou des milliers actifs, plus l'épargnant sera à l'abri des aléas de marché.

Enfin, méfions-nous des tendances et effets de mode.

La SCPI est un véhicule de très long terme avec une détention moyenne des parts de 20-25 ans. Il faut donc toujours se demander si un actif demeurera toujours aussi attractif dans le temps.

Comment adaptez-vous vos SCPI aux attentes des investisseurs ?

Nous avons cherché à rendre nos SCPI plus lisibles en proposant des thématiques spécifiques au commerce, bureau, résidentiel... En effet, depuis quelques années, les épargnants, qui sont de plus en plus familiarisés avec la pierre-papier, développent des stratégies d'allocation de portefeuille avec ce type de SCPI.

« Il ne faut pas aller trop vite dans l'analyse des SCPI en ne tenant compte que de leur rendement. Bien comprendre leur fonctionnement et la stratégie de la société de gestion, notamment savoir si elle bénéficie d'une réelle maîtrise des actifs, prend du temps »

L'investisseur peut construire un socle solide de son portefeuille avec une SCPI diversifiée présentant un risque mesuré, qui lui permet d'accéder à diverses typologies d'actifs. Puis, en fonction de ses préférences, il peut se renforcer sur certaines thématiques plus particulières comme le bureau, le commerce ou le résidentiel par exemple.

Quelles sont les perspectives pour les SCPI Sofidy ?

Nos véhicules, qui détiennent des réserves financières, sont prémunis pour traverser cette période chahutée. Le contexte macroéconomique qui impacte notamment les taux d'occupation des actifs, ainsi que la capacité des entreprises à payer leur loyer, sont les principaux points de vigilance.

Pour 2023, notre objectif est de parvenir à maintenir des taux de performance en ligne avec ceux de 2022 sachant que notre SCPI phare, Immorente, a affiché un taux de distribution de 4,5 % l'an passé. Nous sommes également confiants sur l'évolution des valeurs d'expertise. Il n'y aura donc pas de baisses de prix de parts pour nos SCPI. ■

« Nous sommes confiants sur le marché des SCPI »

STRATÉGIE — Christophe Roche, Dirigeant du cabinet de gestion de Patrimoine Octopus Patrimoine, nous explique comment investir en SCPI et adapter son approche au contexte actuel. **Propos recueillis par Audrey Corcos**

Quels sont les principaux risques sur ce marché ?

Avec la hausse des taux d'intérêt, la valorisation des actifs immobiliers évolue à la baisse ce qui fait peser un risque sur la valeur des parts de SCPI. Ce risque devrait toutefois être mesuré et il devrait y avoir davantage un tassement des valeurs qu'une correction violente.

Le risque de reports de loyers est, lui, faible. Les reports de loyers ont d'ailleurs été très limités au plus fort de la crise sanitaire. Néanmoins les loyers devraient également subir un tassement, en particulier pour les bureaux, car dans un contexte économique dégradé les locataires auront du mal à supporter des hausses de loyers.

Continuez-vous à conseiller le placement en SCPI ?

Oui, car nous sommes confiants sur ce marché en considérant un horizon d'investissement recommandé de moyen-long terme. D'ailleurs nous avons toujours une forte demande pour ce produit de la part de nos clients. Notre approche est toutefois prudente. Nous allons privilégier les SCPI thématiques, plus lisibles que les SCPI diversifiées, pour ensuite construire une allocation diversifiée. Nous allons sélectionner des SCPI différentes et complémentaires pour renforcer la mutualisation du risque. On peut ainsi miser sur les thématiques de la réhabilitation des actifs, de la santé, jouer aussi sur la diversification géographique avec des SCPI positionnées sur le grand Paris et d'autres centrées sur la province par exemple.

Quels indicateurs examiner ?

Il faut aller au-delà de la simple analyse des taux de distribution car il n'est pas certain que les SCPI qui ont affiché, dans le passé, les taux de distribution les plus élevés pourront continuer à délivrer de telles performances.

Nous allons privilégier les sociétés de gestion béné-



Copyright (c) 2021 Sean Pavone/Shutterstock

UTRECHT — En décembre 2022, la SCPI Neo de Novaxia a fait l'acquisition de 6 actifs au Pays-Bas dont deux dans la ville d'Utrecht. Cela porte à 37 % la part d'actifs au Pays-Bas.

OPPORTUNITÉ

Les trois SCPI sans frais d'entrée

Lorsqu'un investisseur achète des parts de SCPI il doit payer une commission de souscription ou frais d'entrée (entre 9 % et 12 % du prix de la part). Trois SCPI ont annulé ces frais: la SCPI Neo de Novaxia puis Iroko Zen de la société Iroko et Remake Live proposée par la toute jeune société de gestion Remake. Ces trois SCPI ont enregistré de bons niveaux de rendement l'an passé.

➤ La SCPI Neo a la taille la plus importante (358 millions d'euros). Elle a enregistré un taux de distribution de 6,33 % en 2022 (contre une moyenne de marché de 4,53 %) et mise sur la transformation d'actifs (le plus souvent bureaux en logements).

➤ Iroko Zen (encours de 213 millions d'euros) a enregistré un rendement de 7,04 % l'an passé. Elle a un portefeuille diversifié (commerces, bureaux, logistique, crèches...) en France et en Europe.

➤ Enfin, la plus récente, Remake Live (taille de 119 millions d'euros) a affiché le meilleur rendement en 2022 (7,64 %).

Elle cible l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces et logistiques) dans les grandes métropoles en consacrant 9 % de sa collecte à des logements pour les plus fragiles.

ficiant d'une solide expertise et les SCPI anciennes avec un bon historique de performances. Celles qui auront pu adapter leur portefeuille d'actifs aux exigences environnementales verront leur rentabilité future préservée. Le niveau de réserves est un autre indicateur important car plus il est élevé, plus il permet à la SCPI de passer un mauvais cap.

Quelles sont les stratégies intéressantes permettant d'accroître la performance ?

Pour les investisseurs affichant une tranche marginale d'imposition (TMI) élevée, acquérir des parts de SCPI en nue-propriété est intéressant. La clé de répartition peut être adaptée à la date de départ à la retraite. À l'issue de la période de démembrement, l'investisseur est pleinement propriétaire des parts de SCPI et peut percevoir des revenus complémentaires qui seront moins taxés car logiquement sa TMI devrait baisser.

« Nous allons privilégier les sociétés de gestion bénéficiant d'une solide expertise et les SCPI anciennes avec un bon historique de performances. Celles qui auront pu adapter leur portefeuille d'actifs aux exigences environnementales verront leur rentabilité future préservée »



© Photo LEHMANN Studio

Christophe Roche, Dirigeant du cabinet de gestion de Patrimoine Octopus Patrimoine.

De plus, un certain nombre de sociétés de gestion proposent désormais d'acheter de manière régulière des parts à travers des versements programmés. Cela permet, comme pour un placement financier, d'avoir des points d'entrée lissés dans le temps. Si les valorisations baissent, l'investisseur acquiert alors des parts de SCPI à des conditions intéressantes.

Les SCPI sans frais d'entrée sont-elles réellement intéressantes ?

La société Novaxia a été l'une des pionnières avec sa SCPI Neo, que nous conseillons pour sa thématique de réhabilitation et de transformation d'actifs.

L'absence de frais d'entrée correspond à un modèle économique différent et assez vertueux, basé moins sur les primes à la souscription pour les conseillers en gestion de patrimoine mais plutôt sur la délivrance de conseils aux clients dans la durée. Néanmoins, l'immobilier à gérer est coûteux et l'absence de frais d'entrée se retrouve dans des frais de gestion plus élevés. Nous allons donc plutôt tenir compte du rendement net pour l'investisseur et de la qualité du produit. ■

Passe-moi l'syndic !

EXAMEN — Quel immeuble n'a jamais changé de syndic ? Honoraires trop élevés, indisponibilité répétée... Les raisons de changer sont multiples. Si la passation de pouvoir est encadrée par la loi, en pratique, ça peut coincer. On fait le point. **Par Sam Carabott**

Plus de 526 000 copropriétés en France⁽¹⁾, dont 51 % sont gérées par des syndic professionnels. Plus de 3 200 agences partagées entre les grands groupes, les structures familiales de grande taille (plus de 400 immeubles), de taille intermédiaire (de 150 à 399 immeubles) et celles de taille modeste (moins de 150 immeubles). Ça en fait des visites d'immeubles, des conseils syndicaux et des assemblées générales. Autant de prestations à mener en toute compétence au risque de se faire évincer. « *Honnêtement, on peut être irréprochable toute l'année et une fois, une seule fois, répondre un peu sèchement à un copropriétaire qui pose une question à laquelle on a déjà répondu vingt fois et bim, on est mis en concurrence à la prochaine assemblée.* » Paroles anonymes de syndics unanimes sur cette difficulté à tenir le rythme effréné du métier. Mérité ou non, le changement de syndic est possible et encadré par la loi (lire par ailleurs). Le syndic qui souhaite reprendre un immeuble propose sa candidature, contrat à l'appui dûment inséré à la convocation dans les délais légaux. Le jour de l'assemblée générale, le nouveau contrat est proposé au vote (majorité absolue ou simple si un tiers des copropriétaires a voté pour).

Erreurs grossières

« *Souvent, nous nous rendons à l'assemblée. En théorie, le syndic en place est tenu de terminer l'AG, mais en pratique, dès que l'on est nommé il quitte la salle et nous prenons le relais.* ». Mathieu Térol, syndic pour le cabinet Grammatico, groupe Ippolito à Nice, a croisé tout type de situation. « *Dans la grande majorité, ça se passe bien. Notre entrée en fonction prend effet le lendemain de l'assemblée, comme il se doit. La situation de trésorerie et les références des comptes bancaires ouverts au nom du syndicat des copropriétaires sont transmises tout de suite et le mois suivant l'ensemble des documents et archives nous sont remis.* » Au cabinet familial et indépendant Taboni à Nice, Pierre et Corinne Taboni indiquent aussi qu'en règle générale tout se passe bien mais « *c'est long. Dans tous les cas, pendant un mois ou deux, on*



© Photo DR

Mathieu Térol, syndic pour le cabinet Grammatico, groupe Ippolito à Nice.

« Dans la grande majorité, ça se passe bien. Notre entrée en fonction prend effet le lendemain de l'assemblée, comme il se doit »

Mathieu Térol, syndic pour le cabinet Grammatico

LÉGISLATION

Que dit la loi ?

Les deux textes de référence en la matière sont l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 33-1 du décret du 17 mars 1967. À noter que depuis le 1^{er} juin 2020, le syndic sortant dispose d'un délai de 15 jours pour remettre au nouveau syndic la situation de la trésorerie bancaire.

Il dispose d'un délai d'un mois pour transmettre les autres documents et archives, soit l'ensemble des documents dématérialisés liés à la gestion de l'immeuble ou aux lots gérés, dans un format téléchargeable et imprimable, ainsi que les documents contractuels ou techniques concernant l'immeuble. La transmis-

sion de ces documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces dont copie est remise au conseil syndical. Dans un délai de 3 mois, l'ancien syndic devra fournir l'état des comptes des copropriétaires et du syndicat de copropriétaires après apurement et clôture. À défaut de transmission des fonds et des documents au nouveau syndic, et après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal judiciaire, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds disponibles ainsi que le versement des intérêts dus à compter de la mise en demeure. L'ancien syndic peut également se voir condamné au versement de dommages-intérêts.



« Dans tous les cas, pendant un mois ou deux, on travaille sans filet. On demande aux copropriétaires de régler le montant trimestriel habituel des charges. Parce que sans argent, pas de gestion d'immeuble »

Pierre et Corinne Taboni du cabinet Taboni

travaille sans filet. On demande aux copropriétaires de régler le montant trimestriel habituel des charges. Parce que sans argent, pas de gestion d'immeuble. Beaucoup le comprennent. Tout ceci dans le but de ne pas pénaliser la copropriété dans son fonctionnement. On connaît assez bien les fournisseurs locaux et on essaie de savoir lequel dispose d'un contrat dans l'immeuble et on les contacte un par un. » Des surprises surviennent parfois : « On reçoit une salve de factures impayées dès que l'on est nommé, explique Corinne Taboni. Factures que le précédent syndic n'a pas réglées. Avant de mettre le nez dans ces soucis-là, nous vérifions tout ce qui a été fait. Surtout, retour à la base : le règlement de copropriété et les clés de répartition. On regarde tout à la loupe et il arrive que des erreurs grossières soient soulevées. Les comptes ne sont pas bons. » Des factures payées alors que les travaux ne sont pas faits, des charges privatives régularisées avec le compte de la copropriété, des répartitions mal opérées... « Le travail est colossal

parfois, souffle Corinne Taboni. Mais c'est un métier de passionnés. On aime nos copropriétaires, on aime que nos immeubles soient bien tenus. C'est une satisfaction quotidienne. Et puis à chaque fois que l'on récupère une copropriété, c'est une victoire pour le travail que réalisent nos équipes. On attend les documents, on repointe tout, on prend notre mal en patience. Tout finit par rentrer dans l'ordre. »

(1) Données de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), juillet 2022.

Pas fairplay entre eux les syndics ? « C'est un peu le jeu. Quand on perd un immeuble, on prend le rendez-vous au dernier moment avec le syndic qui le récupère. Pour quelles raisons ? Parce qu'on est mauvais joueur je crois »

Mauvais joueurs

Certes. Le cabinet Taboni, 40 collaborateurs, tout comme Grammatico, 10 collaborateurs, ont cependant déjà côtoyé de vrais mauvais joueurs. « C'est ridicule de ne pas transmettre les documents de suite, indique Pierre Taboni, de toute façon, ce que l'on ne fait pas maintenant, il faudra le faire après. » Tout à fait exact et pourtant. Quel syndic n'a pas envoyé une lettre recommandée avec accusé de réception pour mettre en demeure un de ses confrères de lui transmettre les pièces réglementaires qui n'arrivaient toujours pas ? Aucun. « Des cabinets qui attendent le dernier moment pour déposer documents et archives, on en a tous connus. Mathieu Terol raconte quelques belles anecdotes. Déjà, on est content quand le syndic en place n'omet pas volontairement de mettre notre candidature à l'ordre du jour de l'assemblée générale ! Parce qu'après tout se complique, il faut convoquer une nouvelle assemblée,

représenter les comptes à approuver. On se retrouve parfois avec deux exercices à présenter, ce n'est pas très professionnel, mais enfin, on le fait pour assainir la situation comptable. Nos copropriétaires le comprennent. »

Pas fairplay entre eux les syndics ? En surface, ils sont tous réglos quand on les interroge. Souhaitant garder l'anonymat, deux anciens collaborateurs des groupes Foncia et Immo de France, confient : « C'est un peu le jeu. Quand on perd un immeuble, on prend le rendez-vous au dernier moment avec le syndic qui le récupère. Pour quelles raisons ? Parce qu'on est mauvais joueur je crois. C'est idiot parce que quand c'est nous qui récupérons un immeuble, on enrage de voir les documents arriver le dernier jour du délai. » Le principe même du mauvais joueur. Tous les syndics interrogés ont déjà envoyé au moins une requête en référé pour récupérer des documents qui n'arrivaient pas dans les temps. La passation de pouvoir n'est donc pas toujours chose aisée. Comme dans tout domaine, théorie et pratique sont très éloignées. En théorie, les copropriétaires cherchent le syndic qui saura gérer leur immeuble d'une main de maître au meilleur tarif, et le syndic cherche les meilleurs copropriétaires possibles d'un immeuble fort bien entretenu. En pratique, les syndics sont mis en concurrence en moyenne tous les deux ou trois ans, pour diverses raisons. La valse des documents n'est donc pas prête de s'arrêter et les immeubles vont continuer de se passer l'syndic. ■

DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

Un référé sinon rien

Clement Diaz est avocat depuis 2010. Barreau de Lyon puis barreau de Nice, il a développé une expertise dans le domaine du droit immobilier et plus particulièrement en droit de la copropriété. Des requêtes en référé pour syndics récalcitrants à remettre des pièces, il en a déjà déposés. « En règle générale, la simple mise en demeure suffit à faire rentrer les choses dans l'ordre. Avant le terme des huit jours, les pièces manquantes sont remises. Parfois, il faut aller jusqu'à l'assignation et nous le faisons. Là aussi, avant que l'audience n'ait lieu, pour éviter les dommages-intérêts et les astreintes qui pourraient être prononcées, le syndic assigné remet à son confrère l'ensemble des documents demandés par la loi. Il faut savoir qu'entre le moment où l'on dépose une requête et la date de l'audience, il peut se passer trois mois. Les calendriers sont assez chargés. Donc si le syndic qui a perdu un immeuble veut faire perdre encore plus de temps à celui qui a remporté le contrat, il peut le faire de cette façon. Grands groupes comme cabinets indépendants ont déjà été assignés. Il n'y a pas de règle à ce « jeu ». Pourquoi vont-ils jusque-là ? Je ne saurais vous dire. Parce qu'ils estiment qu'ils ne méritaient pas de perdre cet immeuble j'imagine. Un sentiment d'injustice ? Qui sait. » Injuste ou pas, tout se joue en assemblée générale et ce sont les copropriétaires, concernés au premier rang par la vie de leur immeuble, qui votent. Si les votes sont à contester, c'est encore une autre histoire, une autre procédure.



© Cabinet Roullot-Gambini



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers

Informer
Conseiller
Défendre

www.unpi.org

100 ASSOCIATIONS LOCALES



@UNPI



@UNPI_FR



@UNPI



@UNPI

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

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

Retour sur la réforme de l'état des risques

DÉCRYPTAGE — La loi Climat et résilience du 22 août 2021 et le décret du 1^{er} octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques ont réformé le champ, le contenu et les modalités d'établissement de l'état des risques. **Par Frédéric Zumbiehl, Juriste UNPI**

A lors que cette réforme est censée être entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023, aucun nouveau modèle d'état des risques n'a encore été publié. Les portails internet officiels permettant de compléter l'état des risques n'ont pas non plus été mis à jour. Dans ce contexte, quelle est la meilleure manière d'établir l'état des risques ?

Ce qui change

La réforme ajoute un nouveau risque à prendre en compte et avance le moment où l'information doit être délivrée par le vendeur ou le propriétaire bailleur.

Champ d'application de l'état des risques

Concernant les immeubles ou baux concernés, la réforme n'opère aucun changement de fond.

S'agissant des ventes immobilières (quel que soit l'immeuble en cause, qu'il s'agisse par exemple d'un bâtiment ou d'un terrain), l'état des risques doit systématiquement être annexé à la promesse de vente (lorsqu'une promesse est signée) et à l'acte authentique de vente (même lorsqu'il a déjà été annexé à une promesse).

S'agissant des locations, formellement, le Code de l'environnement ne fait de l'état des risques une annexe obligatoire que pour les baux d'habitation et les baux commerciaux. Cependant, l'article L.125-5 du Code de l'environnement débute en posant le principe que tous les « *les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers* » doivent être informés des risques via un état des risques.

➤ Quel que soit le bail en cause, qu'il porte sur un bien bâti ou non, à usage de logement ou non, il est conseillé de faire signer un récépissé de remise de l'état des risques ou d'annexer l'état des risques au bail. Concernant les secteurs concernés, un état des risques n'est en théorie obligatoire que lorsque l'immeuble considéré est situé dans une des zones

à risque listées à l'article R.125-23 du Code de l'environnement. Cependant, la liste des risques pris en compte dans l'état des risques n'a cessé de s'allonger au fil des ans. En dernier lieu, le Code de l'environnement imposait l'établissement d'un tel document dès lors que le bien loué était situé dans le champ d'un plan de prévention des risques technologiques, naturels ou miniers approuvé ou prescrit ou dont certaines dispositions avaient été rendues immédiatement opposables, dans une zone de sismicité 2 à 5, ou dans une zone à potentiel radon de niveau 3.

A cette liste de risques la loi Climat et résilience du 22 août 2021 a ajouté le risque lié au recul du trait de côte (érosion côtière).

➤ En pratique, compte tenu de la multiplicité des risques listés, la tendance est à établir systématiquement un état des risques pour tout bien, quitte à ce que, le cas échéant, cet état des risques ne fasse mention d'aucun risque répertorié.

Un état des risques imposé dès les annonces et visites :

Conformément à la loi Climat et résilience, c'est désormais dès le stade des annonces que l'état des risques est requis. Ainsi, « *l'annonce relative à la vente ou la location d'un bien pour lequel doit être établi l'état des risques mentionné à l'article L. 125-5, quel que soit son support de diffusion, comporte la mention suivante : "Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr"* » (article R.125-25 du Code de l'environnement, modifié par le décret du 1^{er} octobre 2022).

S'il ne s'agit que de renvoyer vers Géorisques au stade de l'annonce, c'est un état des risques en bonne et due forme qui doit pouvoir être « remis » à tout potentiel acquéreur ou locataire dès la première visite des lieux (même article), ce document

Remarque

L'article R.125-25 du Code de l'environnement n'impose pas d'établir un état des risques en tant que tel dès la publication d'une annonce immobilière. En effet, il ne s'agit que de renvoyer vers la plateforme georisques.gouv.fr où chacun peut télécharger un état des risques pour n'importe quelle adresse (voir plus loin). Une difficulté vient ici directement à l'esprit. Pour télécharger un état des risques sur cette plateforme officielle, il faut renseigner une adresse. Or, les annonces immobilières indiquent la commune de situation du bien, parfois un quartier, mais jamais l'adresse précise du bien... Via Géorisques on ne pourra donc qu'avoir une idée des risques répertoriés pour une commune considérée (en « tapant » une adresse au hasard dans la commune), pas précisément pour l'immeuble en cause.



Copyright (c) 2018. Altitude Drone/Shutterstock

TRIEL-SUR-SEINE — La crue de la Seine, le 30 janvier 2018.

Un délai plus ou moins long étant susceptible de s'écouler entre la visite des lieux et la signature du contrat, le Code de l'environnement prend désormais soin de préciser que l'état des risques doit être « actualisé par le promettant, le réservant, le vendeur ou le bailleur, selon le cas, si les informations qu'il contient ne sont plus exactes à la date de signature »

devant être « établi depuis moins de six mois ».

Un délai plus ou moins long étant susceptible de s'écouler entre la visite des lieux et la signature du contrat, le Code de l'environnement prend désormais soin de préciser que l'état des risques doit être « actualisé par le promettant, le réservant, le vendeur ou le bailleur, selon le cas, si les informations qu'il contient ne sont plus exactes à la date de signature de la promesse de vente, du contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement, de l'acte authen-

tique ou du contrat de bail, auquel il doit être annexé ».

A noter : si on lit le Code de l'environnement, l'état des risques annexé par exemple à un contrat de location peut dater de plus de six mois dès lors que, lors de la visite, le document remis au candidat locataire datait de moins de six mois. Les bailleurs — ou leurs mandataires — seront évidemment bien avisés de faire signer une attestation de remise lors de la visite. Pour sûr, en cas de visites multiples, tout ceci ne va pas dans le sens d'un allègement de la « paperasse ».



Copyright (c) 2020 RudElnrs/Shutterstock

Sanctions applicables

La réforme ne modifie pas la sanction de base prévue pour le défaut d'état des risques au moment de la signature du contrat : « *l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix* » (article L.125-5 du Code de l'environnement).

En revanche, en matière de vente de logements, la réforme suspend désormais le délai de réflexion de 10 jours tant que l'état des risques n'est pas remis. Ainsi, lorsque l'état des risques n'est pas remis à l'acquéreur au moment de la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, le délai de rétractation « *ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur* » (même article).

Ne pas établir un état des risques fait donc courir un risque grave, même si, concernant par exemple le risque de résolution du contrat aux torts du bailleur ou du vendeur, les cours d'appel s'écharpent sur la question de savoir s'il faut ou non caractériser un préjudice du locataire ou de l'acquéreur pour prononcer la résolution ⁽¹⁾.

A noter : l'article L.125-5 n'envisage expressément de sanction qu'en cas de défaut d'état des risques

ou d'information relative à l'existence d'un sinistre ayant donné lieu à indemnité d'assurance après une catastrophe naturelle (information devant figurer dans l'état des risques). Le défaut de remise d'un état des risques lors de la visite des lieux ou de renvoi vers Géorisques dans les annonces ne sont pas non plus visés. Bailleurs et vendeurs ne doivent pas pour autant se sentir libres de diffuser des annonces non conformes ou de remettre des états des risques incomplets...

Une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2023 mais toujours pas de nouveau modèle d'état des risques !

La loi Climat et résilience comme le décret du 1^{er} octobre dernier ont fixé la date d'entrée en vigueur de la réforme de l'état des risques au 1^{er} janvier 2023.

Pourtant, tous les portails officiels continuent de renvoyer vers le modèle d'état des risques publié par un arrêté du ministre de la Transition écologique

1) *Loyers et Copropriété* n° 4, avril 2022, comm. 59.

du 13 juillet 2018. Ce modèle n'est plus conforme aux nouvelles règles. Notamment, il ne prend pas en compte le risque lié au recul du trait de côte. La fiche dédiée du portail « service-public.fr » en est encore à annoncer la parution d'un décret devant préciser les nouvelles règles de l'état des risques (Diagnostic immobilier : état des risques et pollutions | Service-public.fr).

De même, l'état des risques prérempli qu'il est possible de télécharger sur la plateforme « Géorisques » (voir ci-après) n'a pas encore été mis à jour. Enfin, les cartographies nécessaires à l'établissement de l'état des risques semblent pour partie encore introuvables. Notamment, l'article R.125-23 du Code de l'environnement indique que les zones exposées au recul du trait de côte sont « *consultables* » sur le portail national de l'urbanisme. A l'heure où nous écrivons ces lignes, nous n'avons pas trouvé l'information désirée (pire : lors d'une nouvelle tentative, ce portail était inaccessible).

Il est fort regrettable que les pouvoirs publics imposent une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2023 alors que les outils pour remplir l'état des risques n'ont pas encore été mis à jour.

Dans ce contexte, quelle façon d'établir l'état des risques est à privilégier ?

Comment établir un état des risques ?

On peut concevoir trois façons de procéder.

Remplir le modèle officiel (solution à proscrire)

Une première façon d'établir l'état des risques consiste à remplir le modèle d'état des risques arrêté par le ministère de la Transition écologique (ce document est facilement accessible après avoir tapé « *modèle état des risques* » sur n'importe quel moteur de recherche internet). Mais, de notre point de vue, cette façon de faire doit désormais être déconseillée. D'une part, comme nous l'avons souligné, le modèle actuel date de 2018 et n'est plus conforme à la réglementation. D'autre part, il n'est pas toujours facile d'accéder aux informations nécessaires pour remplir ce formulaire. Certes, le Code de l'environnement précisait jusqu'ici qu'un arrêté du préfet du département devait récapituler les risques répertoriés pour chaque commune. Mais les portails internet de chaque préfecture sont différents et parfois obscurs (il faut en général chercher la rubrique « IAL », pour information des acquéreurs et locataires)⁽²⁾. Compte tenu du fait qu'il y a sept types de risques à prendre en compte, le risque d'erreur est notable. Enfin, dans sa dernière version, le Code de l'environnement ne prévoit plus expressément que le préfet doit prendre des arrêtés récapitulatifs des risques...

Il est fort regrettable que les pouvoirs publics imposent une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2023 alors que les outils pour remplir l'état des risques n'ont pas encore été mis à jour

A noter : d'un certain côté, la logique invite à penser qu'on ne peut se voir reprocher d'utiliser le modèle obsolète de 2018 tant qu'un nouveau modèle n'a pas été publié. D'un autre côté, à la différence de l'ancien article R.125-26 du Code de l'environnement, le nouvel article R.125-24 du Code de l'environnement ne précise plus que l'état des risques doit être conforme à un modèle établi par arrêté ministériel. En réalité, il n'est donc pas acquis du tout qu'un nouveau modèle soit publié, l'état des risques n'obéissant à aucune forme particulière mais devant simplement renseigner toutes les informations requises à l'article R.125-24. Autrement dit, il est théoriquement possible de porter toutes les informations requises par cet article « *sur papier libre* »...

Télécharger un état des risques prérempli sur le portail Géorisques

Depuis plusieurs années, le ministère de la Transition écologique a mis en place la plateforme en ligne « Géorisques », qui permet, à partir d'une adresse ou d'un numéro de parcelle, de télécharger un état des risques prérempli (<https://errial.georisques.gouv.fr/>). Cette procédure permet d'obtenir un document récapitulatif automatiquement les risques répertoriés pour une parcelle donnée.

Les autorités poussent clairement le public à se saisir de ce nouvel outil. S'ils fournissent des informations pour remplir le modèle papier, les portails des préfectures (section IAL) font généralement la promotion de Géorisques. De même, la dernière version du Code de l'environnement multiplie les références à Géorisques (voir l'article R.125-24 du Code de l'environnement).

Télécharger sur Géorisques un document prérempli représente un gain certain de temps et limite le risque d'erreurs.

Cependant, ce document comporte encore de sérieux inconvénients :

- même s'il est présenté comme un document conforme répondant « *au modèle arrêté par le ministre* », même si de nombreuses publications officielles renvoient vers Géorisques, le document téléchargé indique en première page qu'« *il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture* » ;
- dès lors que le bien en cause est situé dans le

²⁾ La recherche « *état des risques + nom de commune* » donne aussi de bons résultats.

ENVIRONNEMENT

Quid du risque lié à la pollution des sols ?

Depuis 2010, le vendeur ou le bailleur d'un terrain pour lequel un risque de pollution des sols est identifié doit en informer l'acquéreur ou le locataire. Bien que cette obligation soit traitée à part dans le Code de l'environnement, le risque lié à la pollution des sols est intégré dans le dernier modèle d'état des risques de 2018. Ce dernier est même intitulé « *Etat des risques et pollutions* ». Cependant, depuis la réforme, « *l'information des acquéreurs et locataires sur les risques* » et « *l'information des acquéreurs et locataires sur la pollution des sols* » sont traitées dans deux sous-sections bien distinctes de la partie réglementaire du Code de l'environnement. Par ailleurs, le défaut d'information sur les sols pollués (lorsque le terrain est situé dans un « *secteur d'information sur les sols* ») entraîne une sanction propre. Ainsi, la résolution du contrat, la diminution du prix, voire la réhabilitation du terrain ne peut être demandée qu'en cas de découverte de pollution sévère (article L.125-7 du Code de l'environnement).

Certains commentateurs³⁾ en concluent donc que l'information sur les sols pollués (lorsque le terrain considéré est situé dans un « *secteur d'information sur les sols* ») doit dorénavant être délivrée dans un document différent de l'état des risques.

A noter: l'état des risques téléchargeable sur Géorisques (voir ci-après) continue d'intégrer le risque lié à la pollution des sols.

Le défaut d'information sur les sols pollués entraîne une sanction propre. Ainsi, la résolution du contrat, la diminution du prix, voire la réhabilitation du terrain ne peut être demandée qu'en cas de découverte de pollution sévère

champ d'un plan de prévention des risques, il faut aller vérifier (ailleurs que sur Géorisques) que ce bien n'est pas soumis à une prescription de travaux ; de même, toujours dans cette hypothèse, il faut joindre au document des extraits de règlements et de cartes (non fournis par Géorisques) ;

- surtout, le document fourni à l'heure actuelle par Géorisques n'est pas à jour de la dernière réglementation. Notamment, il ne prend pas en compte un nouveau risque intégré dans l'état des risques par la loi Climat et résilience, le risque lié au recul du trait de côte.

Important : dans tous les cas, l'état des risques téléchargé sur Géorisques impose un minimum de recherches personnelles pour le bien considéré. Conformément au Code de l'environnement, le vendeur ou le propriétaire bailleur doit notamment préciser si le bien en cause a fait l'objet d'une indemnisation après un arrêté de catastrophe naturelle.

En faisant appel à un professionnel (solution à privilégier)

En définitive, compte tenu de l'absence de mise à jour du modèle officiel d'état des risques ou de Géorisques, mais aussi du fait que l'état des risques est devenu un document compliqué à établir, un propriétaire prudent aura intérêt à faire appel à un diagnostiqueur. Même s'il n'est pas dit que l'état des risques établi par un professionnel sera conforme en tous points à la réglementation (celle-ci est très technique et change régulièrement), le propriétaire bailleur ou vendeur aura au moins quelqu'un contre qui se retourner en cas de litige avec le locataire ou l'acquéreur. A la limite, si l'on tient à éviter des frais de diagnostic supplémentaires, on ne se résoudra à établir un état des risques soi-même que si le document téléchargé sur Géorisques conclut à l'absence du moindre risque pour le bien considéré.

A noter : comme nous l'avons vu, la plateforme Géorisques ne renseigne pas encore sur le risque lié au recul du trait de côte.

Si l'on ne fait pas appel à un professionnel et que l'on souhaite déterminer si un bien en particulier est potentiellement concerné par le risque lié au recul du trait de côte, on peut consulter le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral. Si le bien en cause est situé dans une des communes concernées, il est possible qu'il soit concerné par le risque lié à l'érosion côtière.

De manière générale, l'UNPI milite pour une simplification des formalités préalables aux ventes et locations immobilières. Compte tenu des énormes défis que doivent relever les propriétaires (rénovation énergétique, mise sur le marché de logements en parfait état et à loyer abordable), il est impensable de perdre du temps à établir des annexes avec des outils non mis à jour.

Concernant l'état des risques, le développement de la plateforme Géorisques est assurément une bonne solution. Mais il est urgent :

- qu'elle soit mise à jour pour être conforme en tous points à la réglementation entrée en vigueur au 1^{er} janvier dernier ;
- que le propriétaire bailleur puisse télécharger un état des risques prérempli exact et complet. Ce document doit notamment comprendre toutes les annexes exigées par l'article R. 125-24 du Code de l'environnement. La seule rubrique à remplir par le propriétaire ne peut concerner que ses éventuelles indemnités d'assurance reçues à la suite d'un arrêté de catastrophe naturelle.

L'UNPI a déjà alerté le service en charge de la plateforme Géorisques sur les difficultés rencontrées. Vous pouvez compter sur votre fédération pour continuer d'alerter les autorités sur ce sujet. ■

3) Voir Dictionnaire permanent Gestion immobilière, bulletin 560, octobre 2022.

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

Bail commercial ou professionnel : quel bail pour quelle activité ?

ANALYSE — Le bail professionnel et le bail commercial permettent à un bailleur de louer ses locaux afin de les utiliser pour exercer une activité professionnelle.

Mais, attention, ces deux baux ne s'adressent pas à la même catégorie de locataires et quelques détails font toute la différence. **Par Louis Janmot**

Si vous souhaitez mettre à disposition votre bien à un créateur ou dirigeant d'entreprise, le type de bail de location différera selon l'activité exercée. Bail commercial ou bail professionnel, la question va en effet se poser car ces baux sont complètement différents, avec une législation qui leur est propre. S'il s'agit bien dans les deux cas d'une convention conclue entre un bailleur et un locataire, dans le but de louer le local pour une activité professionnelle, il existe de nombreuses subtilités et pièges à éviter selon qu'on accorde l'un ou l'autre bail à son preneur. Il est d'autant plus important d'y penser car, dans les deux cas, la durée du contrat peut être longue.

Le bail commercial, plus stable pour l'entrepreneur

Le bail commercial, qu'on appelle aussi communément le « *bail 3-6-9* », car ces baux peuvent être résiliés tous les 3, 6 ou 9 ans, principalement à la demande du locataire, est destiné aux entrepreneurs qui exercent une activité commerciale, artisanale ou industrielle et agricole. Le locataire ne pourra donc pas exercer l'activité qu'il souhaite, celle-ci devra respecter la destination du bail commercial, qui est régi par les articles L145-1 et suivants du Code de commerce. Il faudra donc être précis : la convention devra en effet être formalisée par écrit et décrire exactement la nature des activités du locataire. Elle devra aussi, et c'est très important, respecter le règlement de la copropriété si le bien se situe dans un immeuble et le règlement d'urbanisme de la commune pour éviter toute mauvaise surprise. Enfin, si le locataire souhaite changer d'activité en cours de bail, il pourra tout de même le faire. Par une modification partielle, s'il s'agit d'un ajout d'activité, on parlera alors de « *déspecialisa-*

tion du bail ». Ou par une modification totale, s'il change l'activité du local, toujours en respect des règlements d'urbanisme et de copropriété. Dans cette hypothèse, le locataire devra assumer une compensation financière et une éventuelle hausse de loyer. Dans l'absolu, les parties peuvent aussi s'entendre pour insérer une clause dans le bail qui limite l'usage des locaux à des activités bien déterminées ou, au contraire, inclure une clause « *tous usages* » qui ne prévoira aucune restriction.

Mais ce qui distingue vraiment le bail commercial du bail professionnel, c'est la stabilité qu'il offre à l'entrepreneur. L'idée est en effet de lui accorder suffisamment de temps pour qu'il puisse développer son activité sans avoir à se soucier du renouvellement de son bail. Un contrat commercial se fixe pour un minimum de 9 ans, à l'issue duquel il peut se renouveler tacitement. Si le bailleur refuse son renouvellement, il devra même l'indemniser. Dans le cas d'un bail commercial, le locataire dispose en effet d'un droit au renouvellement du contrat de location, qui est d'ordre public, et aucune clause du bail ne permettra d'en priver le locataire. Le bailleur, lui, ne pourra résilier tous les trois ans qu'à condition de respecter trois motifs : la construction ou la reconstruction de l'immeuble, la surélévation de l'immeuble et l'exécution de travaux prescrits ou autorisés. Et c'est tout.

Concernant les loyers, le Code de commerce prévoit également de ne pas pouvoir les augmenter librement. Soit le bail contient une clause d'indexation, soit il n'y a pas de clause d'indexation, et dans ce cas, une révision triennale est possible. Avec la révision triennale, les loyers ne pourront varier que tous les trois ans.

Le montant de la révision est également plafonné par deux indices de l'Insee, l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) pour les activités com-

Révision

Clause d'échelle mobile (ou clause d'indexation) :

Clause qui a pour objet d'indexer le loyer sur un indice de référence et une base périodique (généralement, tous les ans) choisis par le bailleur et le locataire.

Révision triennale : révision réglementée par les articles L145-37 et suivants du Code de commerce.

merciales ou artisanales, et l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) pour les autres activités, toujours dans l'idée d'assurer un minimum de stabilité à l'entrepreneur locataire. À noter que l'ILC ne pourra pas s'appliquer aux activités exercées dans des immeubles à usage exclusif de bureaux, ni dans des plateformes logistiques, ni pour les activités industrielles. Si le bailleur souhaite lui aussi s'assurer un peu de stabilité et éviter que son locataire rompe son contrat au bout de 3, 6 ou 9 ans, il peut proposer un bail commercial de 10 ou 12 ans, qui pourra lui être plus favorable. Si le bail est conclu pour cette durée ferme de 10 ou 12 ans en effet, il est courant que l'entrepreneur locataire renonce à toute faculté de résiliation.

Pour ce qui est des charges enfin, même si leur répartition est censée être librement répartie entre le locataire et le bailleur, comme le prévoit la loi Pinel (depuis le 1^{er} septembre 2014) qui a modifié le statut du bail commercial, les grosses réparations définies par le Code civil (article 606) seront à la charge du bailleur.

Il devra également informer son locataire de la nature des travaux qu'il veut engager dans les trois ans à venir s'il projette d'en réaliser. L'état des lieux d'entrée et la bonne rédaction du bail auront donc toute leur importance pour garantir la sécurité juridique du propriétaire, qui aura tout intérêt de joindre un état des risques naturels et technologiques à son contrat pour se protéger. Voilà qui, bout à bout, s'avère un peu contraignant.

Le bail professionnel, moins réglementé

À la différence du bail commercial, le bail professionnel s'adresse principalement aux activités non commerciales et aux activités de travaux immobiliers. Il est destiné aux professions libérales et réglementées comme les avocats, les médecins ou les notaires. Le bail professionnel s'applique également aux autres professions libérales non réglementées qui réalisent des bénéfices non commerciaux (BNC). Il s'agit le plus souvent des consultants, des apporteurs d'affaires ou des conseillers en gestion ou en stratégie. Pour ce qui est de la durée, un bail professionnel doit être conclu pour 6 ans au minimum. Le locataire pourra résilier le contrat de location à tout moment, au bout d'un préavis de 6 mois. La résiliation sera également beaucoup plus libre que pour un bail commercial pour le bailleur puisqu'elle pourra se faire sans justification et, surtout, sans contrepartie financière, six mois avant l'échéance du contrat. Aucun droit au renouvellement n'est en effet prévu pour le locataire avec le bail professionnel.

Concernant le loyer, il pourra être révisé durant le bail, à condition qu'une clause le prévoit dans le contrat. Cette révision de loyer sera calculée selon l'indice ILAT, comme pour le bail commercial, ou l'indice du coût de la construction (ICC). Quant aux



Copyright (c) 2016 belena/Shutterstock

charges, la loi n'est pas aussi explicite que pour le bail commercial et il revient au bailleur et au locataire de s'entendre entre eux sur qui paiera quoi. La seule condition étant de mentionner expressément dans le bail les charges qui incomberont au locataire. Mais les coûts liés à d'importants travaux, notamment de rénovation, reviendront tout de même en principe au propriétaire bailleur.

De même que pour le bail commercial, il faudra bien vérifier que le règlement de copropriété n'interdit pas l'exercice d'une profession libérale dans son immeuble, le bail perdrait ainsi tout son sens dans le cas contraire. Le cas échéant, il faudra également penser à demander un changement d'usage auprès de la mairie où se situe le bien. Cette démarche est obligatoire dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les trois départements de la petite couronne parisienne du 92, 93 et 94.

De manière plus générale, rien n'est vraiment figé avec le bail professionnel : les parties peuvent volontairement soumettre le contrat qu'elles concluent au statut des baux commerciaux (article 145-2, 7^o du Code de commerce). À contrario, les entreprises qui exercent une activité commerciale, industrielle ou artisanale, ne pourront pas opter pour le statut du bail professionnel. ■

Professions libérales

À la différence du bail commercial, le bail professionnel s'adresse principalement aux activités non commerciales et aux activités de travaux immobiliers. Il est destiné aux professions libérales et réglementées comme les avocats, les médecins ou les notaires. Le bail professionnel s'applique également aux autres professions libérales non réglementées.

“Gérer mes biens immobiliers” sur impots.gouv.fr : La nouvelle obligation déclarative des propriétaires de logement en sept questions

DÉCRYPTAGE — Les propriétaires doivent déclarer le statut d'occupation de leur(s) logement(s) chaque année avant le 30 juin. **Par Frédéric Zumbiehl, Juriste UNPI**

Dans un communiqué de presse du 23 janvier 2023, le ministère de l'Économie et des Finances a annoncé la mise à jour de l'interface « Gérer mes biens immobiliers » (GMBI) sur www.impots.gouv.fr pour que chaque propriétaire de logement procède à une « déclaration d'occupation et de loyer ». D'après le Ministère, « ce sont 34 millions de propriétaires qui sont concernés par cette nouvelle déclaration pour 73 millions de locaux ».

Quel fondement juridique ?

Cette nouvelle obligation déclarative est prévue par l'article 1418 du Code général des impôts, issu de la loi de finances pour 2020 et entré en vigueur ce 1^{er} janvier 2023.

Par internet ou par courrier ?

Les propriétaires doivent effectuer leur déclaration via la rubrique « GMBI » ou « biens immobiliers » de leur espace personnel sur impots.gouv.fr (ou espace professionnel pour les personnes morales). Par exception, et conformément à l'article 1418 du CGI, les propriétaires ne disposant pas d'internet ou ne pouvant s'en servir se verront proposer d'autres modalités de déclaration par leur centre des impôts.

Quel est le but recherché par l'administration ?

La nouvelle obligation déclarative est liée à la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales. En obligeant les propriétaires à préciser le statut d'occupation de chacun de leurs logements, le but est d'aider à « identifier les locaux qui demeurent taxables » (communiqué du 23 janvier). « Il en va de même de la taxation des locaux vacants » (taxe sur les logements vacants ou taxe d'habitation sur les

À noter

L'article 1418 du CGI renvoie en principe à un décret le soin de préciser les modalités de la nouvelle obligation déclarative. Concernant ce décret, l'échéancier publié par le portail officiel Légifrance pour la loi de finances pour 2020 évoque encore une « publication envisagée en mars 2022 avec effet en 2023 ». Visiblement, l'article 1418 se suffisant à lui-même, le Ministère de l'Économie s'est finalement passé d'un décret.

logements vacants). De ce point de vue, la nouvelle obligation déclarative n'a rien de révolutionnaire. Depuis longtemps l'administration fiscale a pris l'habitude d'adresser — en toute légalité — des formulaires aux contribuables pour connaître leur statut d'occupation. La différence est simplement que la démarche est devenue systématique et nationale.

Quelles informations déclarer ?

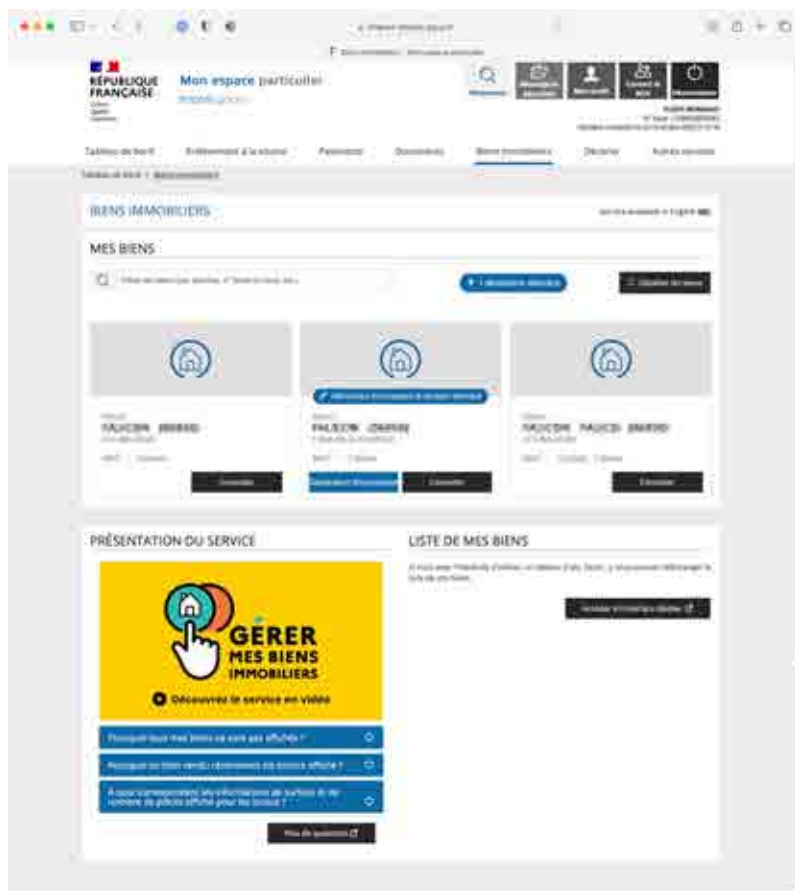
Sur l'interface GMBI, les propriétaires doivent renseigner leur statut d'occupation parmi cinq options :

- > propriétaire occupant à titre de résidence principale ;
- > propriétaire occupant à titre de résidence secondaire ;
- > bien vacant (non meublé et non occupé) ;
- > occupé à titre gratuit ;
- > loué.

En cas de location, il est demandé de renseigner tout ou partie de l'état civil des occupants comme les dates de début et de fin de l'occupation, la situation étant arrêtée au 1^{er} janvier de l'année de déclaration (1^{er} janvier 2023 pour la campagne 2023).

Une « foire aux questions » accessible via GMBI permet de répondre à de nombreuses questions. On y lit par exemple la question-réponse suivante : « mon bien (...) est en location (...) et de nombreux locataires se sont succédés, que dois-je déclarer ? Par principe, vous devez déclarer tout changement d'occupation survenu en cours d'année pour tous les locaux. Toutefois, le parcours s'adapte en fonction de vos réponses et il ne vous sera demandé que les informations utiles à la DGFIP. Par exemple, dans le cas des locations saisonnières, il ne sera pas demandé les occupants ».

Important : Par rapport aux informations requises par l'article 1418 du Code général des impôts, l'administration fiscale a ajouté sur GMBI une rubrique relative



aux loyers perçus. D'où l'intitulé « *déclaration d'occupation et de loyer* ». Le manuel d'utilisation de la procédure dédiée aux « *grands comptes* » (voir ci-après) précise que les données ici recueillies seront utilisées « *à des fins statistiques dans le cadre de la revalorisation de la valeur locative des locaux d'habitation* ». Mais de

GMBI

Pour la petite histoire...

L'interface « *gérer mes biens immobiliers* » existe depuis août 2021. Lors de sa création, il est vanté auprès des propriétaires comme étant un outil leur permettant de « *consulter toutes les caractéristiques de [leurs] (...) biens immobiliers, facilement et en un seul coup d'œil* » (communiqué du ministère de l'Économie du 23 août 2021). GMBI permet ainsi de (re) découvrir par exemple la surface de sa maison (telle que retenue par l'administration fiscale), sa catégorie fiscale, ou son nombre de pièces. On regrettera tout de même que, tant qu'à faire, les données récapitulées sur GMBI soient partielles et bien loin de récapituler toutes les caractéristiques prises en compte pour le calcul des impôts locaux (celles qui figurent notamment dans une déclaration H1⁽¹⁾). Ce n'est donc pas avec GMBI que l'on pourra comprendre — et éventuellement — contester le calcul de sa valeur locative cadastrale...

toute évidence, renseigner les loyers est strictement facultatif. Les cases correspondantes sont d'ailleurs dépourvues du traditionnel astérisque identifiant tout « *champs* » à remplir obligatoirement.

Selon quelle fréquence ?

L'article 1418 du Code général des impôts prévoit qu'une déclaration doit être souscrite « *avant le 1^{er} juillet de chaque année* ». Pour la campagne 2023, la déclaration doit donc être effectuée avant le 1^{er} juillet 2023. En 2023, « *pour faciliter cette nouvelle démarche déclarative, les données d'occupation connues des services fiscaux seront pré-affichées. Par la suite, seul un changement de situation nécessitera une nouvelle déclaration* » peut-on lire sur la fiche dédiée du site officiel service-public.fr.

Faut-il réaliser autant de déclarations que de biens possédés ?

La procédure de base consiste à faire une déclaration différente pour chaque bien répertorié sur l'interface GMBI de l'espace personnel ou professionnel. Cependant, « *pour les propriétaires de plus de 200 biens, la DGFIP a mis en place une procédure d'échanges dématérialisés de données par un fichier au format csv* » (<https://www.impots.gouv.fr/bailleurs-administrateurs-de-biens>). La DgFip a publié à l'attention des « *grands comptes* » un « *Manuel utilisateur de déclaration par fichier CSV* », de 175 pages quand même. Il reste toujours possible de préférer la déclaration bien par bien.

Des sanctions sont-elles prévues ?

L'absence de déclaration expose à une « *amende de 150 € par local pour lequel les informations requises n'ont pas été communiquées à l'administration. La même amende est due en cas d'omission ou d'inexactitude* » (article 1770 terdecies du CGI). ■

A l'automne dernier, GMBI s'est enrichi de nouvelles fonctionnalités. « *Les propriétaires ont désormais la possibilité de transmettre en ligne leur déclaration foncière⁽²⁾ et/ou leur déclaration relative aux taxes d'aménagement et d'archéologie préventive (« taxes d'urbanisme »)* » (communiqué du 17 novembre 2022). Théoriquement, c'est aussi via GMBI que les propriétaires bailleurs allaient devoir déclarer leurs loyers avant juillet 2023 pour permettre la refonte complète des valeurs locatives des logements. Cependant, la révision des valeurs locatives des logements ayant été repoussée de 2026 à 2028 par la loi de finances pour 2023 (voir notre édition de février 2023, page 36), l'échéance de juillet 2023 est elle-même repoussée à juillet 2025 (article 146 modifié de la loi de finances pour 2020). ■

1) 6 650_4 003.pdf (impots.gouv.fr)

2) « *S'agissant de la déclaration foncière, il est rappelé qu'elle est obligatoire pour les opérations de constructions nouvelles ou d'aménagement de locaux (agrandissement, véranda, abris de jardin, piscine...) et qu'elle doit être transmise dans les 90 jours de l'achèvement des travaux* » (communiqué). La déclaration provoque une mise à jour de la valeur locative pour le calcul des impôts locaux.

Loi anti-squat : le Sénat vote à son tour la loi en première lecture

ESPOIR — Nous vous l'indiquions dans la revue n° 568 du mois de décembre 2022 (p.7), le député Renaissance Guillaume Kasbarian a déposé une proposition de loi cherchant à durcir la législation sur les squats et impayés de loyer. Celle-ci a été adoptée par l'Assemblée Nationale le 2 décembre 2022 puis par le Sénat le 2 février 2023 à 252 voix contre 91. Le texte retourne à l'Assemblée Nationale, et plus particulièrement à la Commission des affaires économiques, pour deuxième lecture et, nous l'espérons, adoption. **Par Juliette MARTIN, chargée d'affaires publiques de l'UNPI**

Que nous disait la loi avant son entrée au Sénat ?

> Les sanctions pénales encourues

Initialement, le texte prévoyait de tripler les sanctions encourues par les personnes squattant un logement en passant d'un an de prison et 15 000 euros d'amende à trois ans de prison et 45 000 euros d'amende pour les violeurs de domicile. La loi étendait également la violation de domicile aux logements non-meublés, jusque-là exclus par les juges, et prévoyait qu'un squat pouvait être considéré comme tel même s'il n'était pas possible de prouver que le maintien dans le logement était précédé d'une introduction forcée.

En cas d'impayés de loyer, le texte réduisait certains délais dans les procédures contentieuses, en particulier pour les locataires de mauvaise foi. Il prévoyait également l'insertion systématique d'une cause de résiliation automatique en cas d'impayés de loyer dans les contrats de location, vous autorisant ainsi à provoquer « *la résiliation automatique du bail lorsqu'un commandement de payer est demeuré infructueux* » et ce, sans avoir à engager une action en justice.

> L'entretien du logement squatté

Dorénavant, en cas de logement squatté, vous n'aurez plus à l'entretenir, sauf si les conditions d'hébergement proposées sont manifestement incompatibles avec la dignité humaine. Cette mesure fait écho à la condamnation par la Cour de Cassation ⁽¹⁾ d'une propriétaire pour défaut d'entretien du garde-corps qui a cédé, blessant ainsi l'occupante sans droit ni titre du logement.

Le Sénat a-t-il fait des modifications ?

> Modification des sanctions pénales

Le Sénat a adopté la proposition de loi Kasbarian en première lecture. La possibilité de pénaliser le locataire qui se maintient dans les lieux à la suite d'un jugement d'expulsion devenu définitif a été conservée. Cependant, la peine de six mois d'emprisonnement encourue a été supprimée. Le Gouvernement était favorable à cette suppression.

En bref :

> En cas de squat (occupation par voie de fait)

L'expulsion du squatteur sans décision de justice :

	Squatteurs	Propriétaires
Avant la loi Kasbarian	15 000 euros d'amende 1 an d'emprisonnement	30 000 euros d'amende 3 ans d'emprisonnement
Après la loi Kasbarian	45 000 euros d'amende 3 ans d'emprisonnement	30 000 euros d'amende 3 ans d'emprisonnement

> En cas d'occupation sans droit ni titre

L'expulsion de l'occupant avec une décision de justice :

	Squatteurs	Propriétaires
Avant la loi Kasbarian	Pas de sanction	/
Après la loi Kasbarian	7 500 euros d'amende 6 mois d'emprisonnement	/

> Création d'un nouveau délit

La proposition de loi crée une nouvelle infraction pour punir d'une amende de 3 550 euros « *la propagande* » ou la « *publicité* » visant à inciter au squat.

A noter

La trêve hivernale ne s'applique pas dans le cas de squatteurs.

¹⁾ 15 septembre 2022, Cour de cassation, Pourvoi n° 19-26.249.



Vous êtes confrontés au squat de votre logement sans droit ni titre, par voie de fait ou le Préfet ne l'évacue pas par la force publique ? Contacter votre chambre UNPI la plus proche ou rendez-vous sur unpi.org > rubrique UNPI > Réseau UNPI !

> Procédure pour les impayés de loyer

Pour les loyers impayés, le texte accélère les procédures judiciaires dans les litiges locatifs et a confirmé l'ajout automatique d'une clause de résiliation de plein droit dans vos baux. Pour finir, les sénateurs ont rétabli la possibilité pour le juge d'accorder d'office un délai de paiement au locataire qui n'en ferait pas lui-même la demande.

Que devez-vous faire en cas de squat par voie de fait ?

Pour obtenir l'évacuation forcée des squatteurs, deux procédures existent : la procédure accélérée et la procédure devant le juge.

Décryptage des procédures de service-public.fr :

> Procédure accélérée

Pour faire évacuer les squatteurs, vous (ou toute autre personne vous représentant) doit :

- Porter plainte pour violation de domicile au commissariat de police ou à la gendarmerie,
- Prouver que le logement est votre domicile (avec une facture, des documents fiscaux...),
- Faire constater par un officier de police judiciaire que votre logement est squatté,
- Demander au Préfet de mettre en demeure les squatteurs de quitter le logement : cette demande

peut être faite par vos soins ou par l'intermédiaire d'un avocat. Le Préfet rendra sa décision dans les 48 heures à réception de la demande.

La mise en demeure permet de notifier aux squatteurs leur délai de 24 heures pour quitter le logement. Elle est affichée en mairie et sur le logement concerné (si c'est un appartement, elle est affichée sur l'immeuble). En cas de non-libération de votre logement, le Préfet doit faire évacuer le logement sans délai par la force publique.

> Procédure devant le juge

La procédure devant le juge se réalise par l'intermédiaire d'un avocat. Ainsi, vous devez :

- Prendre un avocat qui saisira en référé le juge des contentieux de la protection dont dépend votre logement squatté,
- Prouver que le logement vous appartient (titre de propriété, factures, documents fiscaux...),
- Prouver que le logement est squatté en chargeant un commissaire de justice de se rendre sur les lieux pour dresser un constat et identifier si possible au moins un des squatteurs.

Un commissaire de justice doit ensuite transmettre aux squatteurs une convocation à l'audience. Ils se verront informés du jugement rendu par le juge grâce à une signification. En cas de décision favorable, ils auront ensuite un mois pour quitter les lieux. Si les squatteurs ne quittent pas le logement dans le mois qui suit la signification, un commissaire de justice doit leur délivrer un commandement de quitter les lieux. Dès que le commissaire de justice a délivré le commandement de quitter les lieux, les squatteurs doivent quitter le logement et ne peuvent bénéficier d'aucun délai. Dans le cas où les squatteurs resteraient dans le logement, le commissaire de justice doit demander au préfet le concours de la force publique pour les expulser du logement. ■

MOBILISATION

Et vous dans tout ça ?

Le groupe Communiste, Républicain, Citoyen et Écologiste, à majorité communiste et écologiste, a milité contre ce texte, qui irait, selon eux « contre les droits humains et dégraderait le droit des locataires ». Il s'est appuyé sur la sortie du rapport de la fondation Abbé Pierre, estimant à 330 000 le nombre de personnes sans domicile en France.

Au sein de l'UNPI, nous saluons cette mesure de bon sens qui rééquilibre le rapport de force entre propriétaires et squatteurs. Pendant trop longtemps, vous vous êtes retrouvés démunis face à la machine judiciaire et législative. Que ce soit pour les réductions de délais en cas d'impayés ou l'augmentation des sanctions en cas de squats, nous avons milité pour défendre vos intérêts jusqu'au plus haut sommet de l'Etat. Ainsi, nous avons rencontré nombre de sénateurs et députés, fourni des contributions extérieures, rédigé des amendements — dont certains ont été votés et adoptés —, participé à des auditions à l'Assemblée Nationale comme au Sénat. Nous y avons apporté des dizaines de vos témoignages, où vous nous indiquez les conséquences dramatiques sur vos vies. L'ensemble des salariés et bénévoles de l'UNPI se sont mobilisés pour défendre vos droits. ■

DIAGNOSTIC — CA Paris, Pôle 4, ch. 1, 21 oct. 2022, n° 21/03842

L'amiante non traitée ne disparaît pas d'une vente à l'autre : condamnation du vendeur pour réticence dolosive

Les vendeurs avaient acquis un appartement amianté en 2007, avant de le revendre en 2014 avec un diagnostic négatif, en dépit de l'absence de réalisation de travaux. Ils ne pouvaient ignorer la présence d'amiante.

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

Un couple acquiert, le 8 janvier 2014, un appartement pour lequel le diagnostic diligé-
genté avant-vente conclut à l'absence de
matériau amianté.

Courant 2014, les nouveaux propriétaires décident de réaliser un nouveau diagnostic amiante, au terme duquel l'appartement serait finalement amianté. Ce diagnostic étant confirmé par une expertise, les acquéreurs assignent les vendeurs, l'agence immobilière et les notaires en indemnisation de leur préjudice. Le Tribunal de Bobigny ayant en grande partie donné raison aux acquéreurs, les vendeurs interjettent appel de la décision, en vain.

Au terme de l'arrêt commenté, la cour a confirmé la réticence dolosive des vendeurs, rappelant qu'ils avaient acquis la maison en 2007 et qu'à cette époque, le bien était amianté. Cette information était précisée à l'acte de vente de 2007, qui avait été versé aux débats. Ainsi, alors que les vendeurs confirmaient dans l'acte n'avoir procédé à aucun travaux, ils ne pouvaient prétendre ignorer la situation du bien, nonobstant la réalisation d'un diagnostic amiante, en 2013, qui s'était avéré négatif.

Le vice n'étant pas caché, la garantie idoine, insérée dans l'acte, ne pouvait produire aucun effet. En conséquence, les vendeurs ont été condamnés à indemniser les acquéreurs de leurs préjudices matériels, pour un montant supérieur à 33 000 euros.

En outre, on relèvera la responsabilité in solidum de l'étude, qui, alors même qu'elle avait en sa possession l'acte de 2007, n'avait pas remis en cause les déclarations des vendeurs sur ce point. Les notaires instrumentaires auraient dû interroger les vendeurs, et en informer les acquéreurs : ils restent tenus des actes qu'ils établissent. ■

BAIL D'HABITATION — CA Versailles, 1^{ère} ch. 2^e sect., 31 janv. 2023, n° 20/00068

Les justificatifs des provisions sur charges peuvent être rapportés, par le bailleur, devant la Cour d'appel

Le bailleur qui ne justifie pas des provisions sur charge appelées à son locataire, conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, doit procéder à leur restitution.

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

Les contentieux locatifs afférents à des demandes en paiement ne sont pas aisés à appréhender. Si le paiement des loyers stricto sensu ne fait la plupart du temps, pas de difficulté — sous réserve des zones d'encadrement et des règles de fixation du complément de loyer — tel n'est pas le cas des demandes en paiement des charges locatives.

Au présent cas, les bailleurs sollicitaient le paiement d'un arriéré locatif incluant les charges, à hauteur de 11 895,35 euros, quand le locataire entendait se voir restituer la somme de 23 500 euros relative à des provisions sur charges non justifiées. En effet, le locataire prétendait que les bailleurs ne lui avaient pas

tenu à disposition les pièces justificatives des charges acquittées, comme l'exige (notamment) l'article 23 de la loi du 23 juillet 1989. Le juridiction précise à ce titre que ces justificatifs peuvent être présentés jusqu'en cause d'appel, à défaut de quoi, les provisions versées correspondant à des charges non justifiées, doivent être restituées au locataire.

Tel n'était pas le cas en l'espèce, la juridiction jugeant que les provisions sur charges non justifiées, représentaient un montant de 19 926,24 euros, soit une somme supérieure à celle réclamée par les bailleurs. Les bailleurs avaient alors limité les sommes à restituer, par compensation avec le dépôt de garantie et un montant de 4 466 euros retenu au titre des désordres et dégradations locatifs relevés à l'occasion de l'état des lieux de sortie, et ce en dépit des contestations du locataire, qui prétendait qu'aucune preuve de réalisation des travaux n'était rapportée devant la juridiction. La cour rejetait cet argument, en ce que le préjudice des bailleurs ne dépend pas de la réalisation des travaux, pour se limiter au seul chiffrage des désordres, au moyen de devis, notamment. ■

DOMICILIATION — Cour d'appel d'Aix-en-Provence, Chambre 1 5, 2 février 2023, n° 19/03549

Domiciliation d'une société commerciale et clause d'habitation bourgeoise

La simple domiciliation d'une société commerciale ne peut être interdite en présence d'une clause d'habitation bourgeoise même exclusive.

Par M^e Céline Zekri

En l'espèce, le propriétaire indivis d'un lot à usage d'habitation a domicilié le siège social d'une société à responsabilité limitée dont il est représentant légal à l'adresse de son appartement. Cette domiciliation est-elle contraire au règlement de copropriété contenant une clause d'habitation bourgeoise exclusive interdisant l'affectation des parties privatives à toute activité commerciale ou professionnelle ?

L'article L.123-11-1 du Code de Commerce autorise toute personne morale à installer son siège au domicile de son représentant légal et y exercer une activité, sauf dispositions législatives ou stipulations contractuelles contraires. En pareil cas, la domiciliation d'une société commerciale dans l'appartement de son représentant légal est licite dès lors que cette domiciliation n'excède pas cinq ans à compter de la création de cette société, ni ne dépasse le terme légal,

contractuel ou judiciaire de l'occupation des locaux. La personne morale doit notifier la domiciliation au syndicat des copropriétaires, au bailleur ou au représentant de l'ensemble immobilier et ce, préalablement au dépôt de sa demande d'immatriculation ou de modification d'immatriculation.

En l'espèce, la Cour d'Appel retient que le syndicat des copropriétaires a été valablement informé préalablement par courriel de la domiciliation.

De plus, la simple domiciliation de la société commerciale permettant à son gérant d'assurer les tâches administratives liées à la gestion de la société est licite et ne doit pas être confondue avec l'exercice de l'activité commerciale de celle-ci laquelle est prohibée par la clause d'habitation bourgeoise exclusive.

La Cour d'Appel a confirmé la décision du Tribunal d'Instance et a débouté le copropriétaire à l'initiative de la procédure rejetant la violation des dispositions du règlement de copropriété.

Cette décision s'inscrit dans le prolongement de la Jurisprudence de la Cour de Cassation aux termes de laquelle « la domiciliation d'une personne morale dans les locaux à usage d'habitation pris à bail par son représentant légal n'entraîne pas un changement de la destination des lieux si aucune activité n'y est exercée. » (Cass. 3^{ème} Civ., 25 févr. 2016, n° 15-13.856). ■

BAIL COMMERCIAL — Cass. 2^e civ., 1^{er} déc. 2022, n° 21-15.392 - n° 21-19.341 - n° 21-19.342 - n° 21-15.343

Assurance pertes d'exploitation et Covid: la clause d'exclusion de garantie vous est-elle opposable ?

Durant la crise sanitaire, plusieurs gestionnaires de résidences de tourisme ont opposé à leurs bailleurs une absence d'indemnisation de la part de leur assurance pertes d'exploitation. Par M^e François Morabito, SCP Gobert & associés

Selon la loi, la clause d'exclusion de garantie qui prive l'assuré du bénéfice de la garantie en considération de circonstances particulières de la réalisation du risque doit être formelle et limitée. Une clause d'exclusion n'est pas formelle lorsqu'elle ne se réfère pas à des critères précis et nécessite interprétation. En l'espèce, le litige concernait un assureur (AXA) et des locataires commerciaux (des restaurateurs). L'assureur AXA refusait de garantir les sinistres des locataires com-

merciaux en faisant valoir la clause d'exclusion de garantie. La cour d'appel d'Aix en Provence avait jugé que la clause d'exclusion de garantie dont l'assureur se prévalait devait être considérée comme non écrite. La difficulté venait de ce que la notion d'épidémie figurait dans la clause de garantie, mais ne figurait pas dans la clause d'exclusion. Toutefois, par quatre arrêts du 1^{er} décembre 2022, la Cour de cassation a jugé que la clause d'exclusion de garantie stipulée dans des contrats d'assurance professionnelle incluant une extension pour pertes d'exploitation s'appliquait au cas de fermetures imposées durant l'épidémie de Covid.

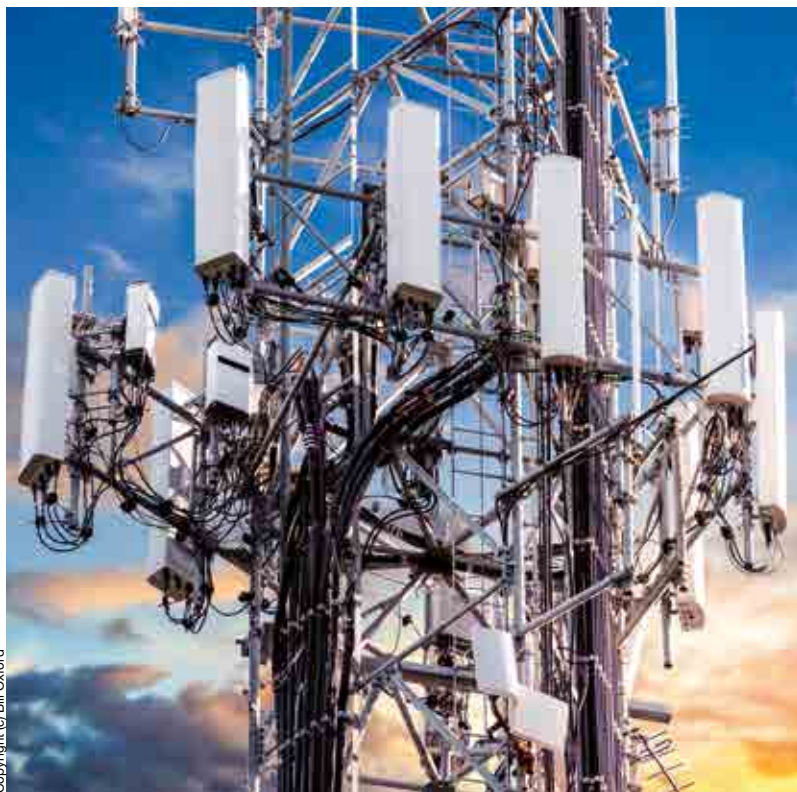
Qu'en retenir ? Nous vous conseillons de veiller à ce que le bail commercial conclu avec votre exploitant prévoit une obligation de souscription d'une assurance pertes d'exploitation qui intervient, notamment, en cas d'épidémie. ■

COPROPRIÉTÉ

Informations contradictoires dans une convocation d'assemblée générale et risque d'annulation

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Notre copropriété a récemment adopté en assemblée générale l'installation d'une antenne relais. Dans la convocation transmise aux copropriétaires, la résolution indiquait: « *installation d'une antenne relais 4G* ». Or, il s'agit en réalité d'une antenne relais 5G, comme mentionné dans le dossier de l'opérateur de téléphonie mobile annexé à la convocation. Cette décision peut-elle être annulée à cause de cette erreur de frappe dans la convocation ?



Copyright (c) Bill Oxford

sion valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I. Elle peut, en outre, examiner sans effet décisive toutes questions non inscrites à l'ordre du jour. »

Concernant cet article 11, les juges s'attachent généralement à l'appréciation de l'information des copropriétaires. Il a été jugé que lorsqu'une note de synthèse comportant toutes indications utiles et comparatives sur les devis proposés par les entreprises consultées est notifiée, il n'est pas nécessaire que ces devis soient communiqués aux copropriétaires (CA Paris, 23^e ch. A, 30 oct. 1987).

Certains documents qui doivent être notifiés à titre simplement informatif peuvent justifier la nullité de la résolution lorsque leur absence n'a pas mis les copropriétaires en mesure de prendre une décision suffisamment éclairée.

En l'espèce, les informations figurant dans la convocation (résolution et dossier de l'opérateur de téléphonie mobile) sont contradictoires: la résolution mentionne l'installation d'une antenne relais 4G, alors que le dossier parle d'antenne relais 5G. Sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux, cette contradiction ne constitue pas à notre avis un motif d'annulation de la décision car les copropriétaires ont su dans la convocation qu'il s'agissait de l'installation d'une antenne relais (ils ont eu connaissance des « *conditions essentielles du contrat* »⁽¹⁾), que le dossier joint à la convocation permettait aux copropriétaires d'avoir une information juste et complète et que, subsidiairement, la généralisation du déploiement des antennes relais 5G est régulièrement reprise dans l'actualité. Il est toujours possible qu'un juge annule cette décision au titre par exemple qu'une antenne relais 5G émet plus d'ondes qu'une antenne relais 4G, mais cela nous semble assez improbable. Dans tous les cas, la décision sera valable si aucun copropriétaire ne conteste la décision dans le délai de deux mois prévu à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965. ■

L'article 11 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 sur la copropriété énonce que « *sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour:*

1.- Pour la validité de la décision: (...)

3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux (...).

Egalement, à ce sujet, l'article 13 du décret du 17 mars 1967 ajoute: « *L'assemblée générale ne prend de déci-*

1) Cf. l'article 11 du décret de 1967.

BAIL D'HABITATION**Décence d'un logement**

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Pour dépanner notre locataire qui avait besoin d'un lieu de stockage, nous avons inclus dans le bail une pièce dégradée qui sert de débarras. Le contrat indique pour cette pièce : « lieu de stockage, sol dégradé, utilisation déconseillée ». Le locataire nous réclame à présent de faire des travaux dans ce débarras, alors qu'oralement il était d'accord pour que cette pièce reste en l'état. Que dois-je lui répondre ?

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que :
« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent (...) ».

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 ».

En mentionnant le débarras dans le bail, vous êtes légalement tenu de faire en sorte que cette pièce soit en bon état d'usage, de réparation et décente (malheureusement, les propos tenus oralement avec votre locataire ne vous exonèrent pas de cette obligation car cet article 6 est d'ordre public).

En ce qui vous concerne, le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 définissant les caractéristiques du logement décent indique que « la nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne [doivent pas présenter] de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ». A défaut, le locataire pourrait tenter une action en justice.

Nous vous conseillons donc, afin d'éviter tout contentieux, :

- soit de faire les travaux qui s'imposent ;
- soit, en accord avec le locataire, d'exclure par un avenant au bail le débarras de la location, moyennant par exemple une réduction de loyer. ■



Copyright (c) 2011 Vitay Korovin/Shutterstock

« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent (...) en bon état d'usage et de réparation »



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

LOCATION MEUBLÉE

Transmission du bail en cas de décès du locataire

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Ma locataire est décédée et sa fille souhaite rester dans les lieux loués (seule sa mère était titulaire du bail). En a-t-elle le droit ?

Contrairement aux locations vides, il n'existe pas pour les locations meublées de texte spécifique indiquant le sort du bail en cas de décès du locataire. Il convient donc de se référer aux dispositions du Code civil sur le louage de choses, et plus précisément à son article 1742 qui précise que « le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur ».

En cas de décès du locataire d'un logement meublé, le bail n'est donc pas résilié de plein droit et passe automatiquement à ses héritiers ou à ses légataires universels ou à titre universel (Cass., 3^e civ., 26 juin 1996). Toutefois, cet article 1742 n'étant pas d'ordre public, il est possible de prévoir dans le bail que ce dernier ne sera pas transmis aux héritiers en cas de décès du locataire ; ainsi, la clause selon laquelle la location sera, par dérogation à l'article 1742 du Code

civil, résiliée de plein droit en cas de décès du preneur est valable (Cass., 3^e civ., 8 décembre 1999). Par conséquent, la fille de votre locataire peut rester dans les lieux, sauf si le bail prévoit une clause contraire.

Rappel concernant les locations vides :

Dans le cas d'une location vide, il faut se référer à l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 qui indique que :

« Lors du décès du locataire, le contrat de location est transféré :

- au conjoint survivant qui ne peut se prévaloir des dispositions de l'article 1751 du code civil ;
- aux descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès ;
- au partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ;
- aux ascendants, au concubin notoire ou aux personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence. A défaut de personnes remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon du domicile par ce dernier. »

Cet article 14 ne s'applique pas aux locations meublées. Selon un arrêt de la Cour d'appel de Paris du 9 novembre 2000 (6^e ch. B), l'application de l'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 est exclusive de celle de l'article 1742 du Code civil. Seul l'article 14 de la loi de 1989 s'applique donc pour une location vide. ■

BAIL COMMERCIAL

Frais de rédaction

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Puis-je mettre à la charge du locataire les frais de rédaction d'un bail commercial ?

Il est possible de faire payer au preneur les frais d'acte si le bail le prévoit (par exemple, le bail commercial UNPI prévoit que « le preneur remboursera au bailleur les frais d'acte, honoraires, états des lieux et droits d'enregistrement ») ou s'il s'est engagé par écrit à prendre en charge ces frais. A défaut, chacun doit régler l'avocat ou le notaire qu'il a mandaté pour rédiger l'acte.

A noter : l'article R.145-35 du Code de commerce prévoit seulement que « ne peuvent être imputés au locataire (...) les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ». ■



L'UNPI & vous

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

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

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



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Gérez vos biens immobiliers

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

Commander → 3 solutions

www.unpi.org
rubrique « La Boutique »

Contactez votre
chambre locale UNPI

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

Remplissez le bon de commande ci-dessous

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

Nos baux sont clairs, pratiques et fiables

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

25 millions de Propriétaires
11 quai Anatole France - 75007 PARIS

Règlement par chèque, libeller à l'ordre de :

La Presse immobilière

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 100 au 4 ^e T 1953	LES VARIATIONS (en %)			
		Anuelles	Triennales	Sur 9 ans	
4 ^e trimestre	1615	-1,46	+5,35	+27,27	
2014	1 ^{er} trimestre	1648	+0,12	+6,05	+29,76
	2 ^e trimestre	1621	-0,98	+1,76	+27,04
	3 ^e trimestre	1627	+0,93	+0,18	+27,31
	4 ^e trimestre	1625	+0,62	-0,79	+22,00
2015	1 ^{er} trimestre	1632	-0,97	+0,93	+19,82
	2 ^e trimestre	1614	-0,43	-3,12	+18,16
	3 ^e trimestre	1608	-1,17	-2,43	+16,44
	4 ^e trimestre	1629	+0,25	-0,61	+15,86
2016	1 ^{er} trimestre	1615	-1,04	-1,88	+16,61
	2 ^e trimestre	1622	+0,50	-0,91	+13,03
	3 ^e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 ^e trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 ^{er} trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 ^e trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 ^e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4 ^e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1 ^{er} trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 ^e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3 ^e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4 ^e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1 ^{er} trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 ^e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 ^e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4 ^e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1 ^{er} trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 ^e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 ^e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4 ^e trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1 ^{er} trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 ^e trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3 ^e trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
	4 ^e trimestre	1886	+5,07	+10,75	+15,07
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	
4 ^e trimestre	116,16	+ 1,84 %	+ 6,66 %	+ 12,86 %	
2020	1 ^{er} trimestre	116,23	+ 1,39 %	+ 6,18 %	+ 12,15 %
	2 ^e trimestre	115,42	+ 0,18 %	+ 4,93 %	+ 10,51 %
	3 ^e trimestre	115,70	+ 0,09 %	+ 4,44 %	+ 9,87 %
	4 ^e trimestre	115,79	- 0,32 %	+ 4,01 %	+ 8,95 %
2021	1 ^{er} trimestre	116,73	+ 0,43 %	+ 4,34 %	+ 9,08 %
	2 ^e trimestre	118,41	+ 2,59 %	+ 5,17 %	+ 10,00 %
	3 ^e trimestre	119,70	+ 3,46 %	+ 5,51 %	+ 10,66 %
	4 ^e trimestre	118,59	+2,42 %	+ 3,97 %	+ 9,46 %
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 124,53	ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010				
	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	3 ^e trimestre	994,2
	4 ^e trimestre	994,3
2020	1 ^e trimestre	995,1
	2 ^e trimestre	995,2
	3 ^e trimestre	996,8
	4 ^e trimestre	1000,5
2021	1 ^e trimestre	1022,3
	2 ^e trimestre	1033,4
	3 ^e trimestre	1055,2
	4 ^e trimestre	1066,4
2022	1 ^e trimestre	1101
	2 ^e trimestre	1135,5
	3 ^e trimestre	1142,8
	4 ^e trimestre	1137

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 :

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

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	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		

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

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

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

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

Ventes terrains

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

M. Lorenzo CORDANI.

E-mail: lorenzo.cordani@orange.fr

Tél.: 06 24 36 45 24

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 1er juillet 2021 et qu'il classe le logement F ou G (étiquette « énergie »).

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

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

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

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

Form area with horizontal lines for writing the advertisement details.

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 :

urmet
FRANCE



Chez vous,
c'est partout.



Avec les innovations connectées
Urmet, gardez le contrôle.

INTERPHONE
SANS FIL
LISA

Plus d'informations sur urmet.fr

La Fibre livrée à domicile

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

Renseignez-vous sur commentavoirlafibre.orange.fr

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

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

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

