

TRANSACTION
Pré-état daté, état daté,
quelles différences,
quelles obligations ?

FISCALITÉ
Vers l'annulation de la hausse record
de la taxe foncière à Marseille :
un procès historique

COPROPRIÉTÉ
Jardins à usage privatif
en copropriété :
quand les ennuis fleurissent

25 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 13 & 83
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS
ÉDITION
Marseille

et vous

Numéro 572 | Avril 2023 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728

FISCALITÉ
**DÉCLARATION
DE REVENUS**

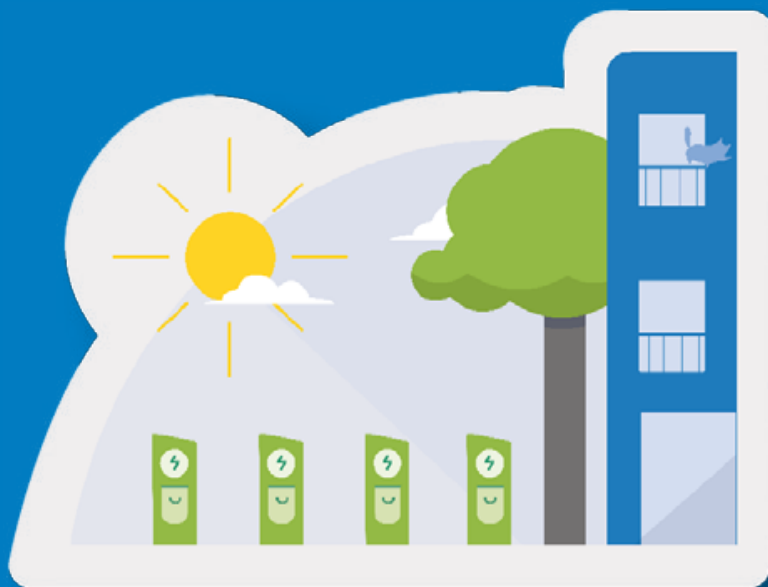
LES BONNES PRATIQUES POUR L'OPTIMISER

■ UN GUIDE POUR LES REVENUS ISSUS DE VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER ■ LES NOUVEAUTÉS ISSUES
DE LA LOI DE FINANCES POUR 2023 ■ LE POINT SUR L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE ■

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

LA RECHARGE EN COPRO : Y A-T-IL DES AIDES ?

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](#)

Jusqu'où le droit de propriété sera-t-il malmené ? Après la loi française Climat et Résilience qui cible les propriétaires bailleurs, l'Union européenne s'attaque aujourd'hui aux propriétaires occupants. Le Parlement européen vient de voter en faveur de la directive sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD). Ce texte pourrait notamment contraindre les propriétaires à rénover leurs biens considérés comme des « *passoires énergétiques* » avant de les vendre. Les négociations doivent maintenant s'ouvrir avec les 27 états membres à Bruxelles. En attendant l'idée est bien sur le tapis. Aucun propriétaire, qu'il soit bailleur ou occupant, ne sera épargné par la rénovation énergétique. L'idée d'une décote est étudiée. Faute de travaux, le prix de vente serait amputé du montant des travaux à réaliser. Sept millions de biens sont concernés en France. Je parcours la France de long en large pour assister aux assemblées générales des Chambres UNPI. Partout, je rencontre des adhérents propriétaires désespérés, ne sachant plus que faire. « *Devons-nous vendre ?* » « *Comment rénover dans ce calendrier irréaliste et tellement inflationniste ?* ». Vous êtes désorientés, et c'est normal face à cette instabilité réglementaire et face à une instabilité fiscale.

Rénovation énergétique : nouvel avis de tempête pour les propriétaires

Vous, propriétaires, avez le sentiment de porter seuls tous les efforts de la transition écologique. Cette nouvelle directive européenne vient encore alourdir les additions. Tout semble fait pour décourager l'investissement immobilier. Mais attention : pas de locataire sans propriétaire. Si les propriétaires renoncent à louer ou vendre leur bien, la crise des marchés locatifs et immobiliers sera proche.

Cette directive pèserait lourdement sur les petits propriétaires qui comptaient aussi sur la revente de leur bien pour s'assurer un complément retraite. La plus-value espérée s'éloignerait... Peut-être n'auront-ils tout simplement pas les moyens de réaliser ces travaux.

Il reste l'espoir et le combat ; L'espoir de voir cette directive remaniée intégralement au cours des négociations entre les États membres, le Parlement et la Commission. Reste aussi la nécessité du combat : nous devons continuer à interpellier le gouvernement sur la question et faire entendre notre voix. Vous trouverez en pages 8 et 9 toute l'actualité de notre campagne nationale sur le DPE. Plus de 15000 personnes ont déjà signé la pétition de l'UNPI. Mobilisez-vous ! Merci de signer et de partager si ce n'est déjà fait le plus largement possible notre pétition !

CHAQUE VOIX COMPTE !

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

Sommaire

L'UNPI en action

6 | L'UNPI 13 et 83 en action

Procédure en annulation • Notre service copropriété s'étoffe • Présentation de nos deux nouveaux partenaires • Déclaration de l'occupation de vos biens immobiliers au fisc • Les déclarations de revenus • Nos conférences téléphoniques sur un numéro non surtaxé • Nos conférences en visio • Permanences à la ciotat • Nos prochains ateliers dans nos locaux de Marseille, d'Aix-en-Provence et Toulon

8 | En bref

Le pôle Résidences Services au Ministère de l'Économie • Présence des élus de l'Aube à l'Assemblée générale de l'UNPI 10 • Rencontre avec la Députée Maud Gatel • L'UNPI auditionnée par la commission des finances • Rencontre avec la FNAIM • Propriétaires et copropriétaires : Quelles sont vos nouvelles obligations en matière d'eau destinée à la consommation ? • Calendrier des rendez-vous extérieurs

16 | UNPI et réseaux sociaux

Le Dossier de l'UNPI

18 | Les bonnes pratiques pour optimiser sa déclaration de revenus 2022

L'UNPI vous informe

28 | Transaction

Pré-état daté, état daté, quelles différences, quelles obligations ?

30 | Rénover

Comment mieux gérer le confort d'été ?

34 | Fiscalité

Vers l'annulation de la hausse record de la taxe foncière à Marseille : un procès historique
Une action contre la hausse injuste de la taxe foncière à Marseille : « Cette procédure peut faire tache d'huile »

36 | Copropriété

Jardins à usage privatif en copropriété : quand les ennuis fleurissent

38 | Gestion

Protection juridique : Les bonnes pratiques
Gestion de votre bien : « Bénéficiez de l'expertise des chambres locales de l'UNPI »

L'UNPI et vous

40 | Jurisprudence

Les dernières jurisprudences - Décryptage

42 | Questions réponses

Mise à jour du règlement de copropriété • Travaux de rénovation énergétique en cours de bail • Champ d'application du plafonnement temporaire de la hausse des loyers pour certains locaux commerciaux

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | Petites annonces

25 millions de propriétaires

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

Gérant, directeur de la publication
Christophe Demerson

Directeur de la rédaction
Eudes Baufreton

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

Ont collaboré à ce numéro
Livia Broche, Arnaud Couvelard, Juliette Martin, M^{re} Pierre de Plater, Louis Janmot, Sylvie Lenormand, Sam Carabott, Léa Lacour, M^{re} Fabienne Allard, Bertrand Desjuzeur, M^{re} Jacques Gobert, M^{re} Frédéric Ponsot, M^{re} François Morabito, Nathalie Lepelletier

Secrétariat de rédaction
TAKEOFF MEDIAS

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

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

Siège social
11 quai Anatole-France 75007 Paris

Associés
UNPI à 90 %

Iconographie
iStock - Unsplash

Maquettiste
Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

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

Tarifs
Le numéro : 5,35 €
Abonnement 1 an : 59 €
Dom-Tom, étranger : 79 €



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.



LOUEZ SOLIDAIRE AVEC SOLIBAIL



Porté par la Préfecture d'Ile-de-France, le dispositif SOLIBAIL permet de garantir un accès temporaire au logement pour des familles vulnérables en voie d'intégrer le parc social. En tant que propriétaire, vous bénéficiez d'une gestion locative adaptée, totalement gratuite, qui vous prémunit contre la vacance de votre logement et vous donne droit à des avantages fiscaux.

Quels critères d'éligibilité?

Pour être intégré au dispositif, votre logement doit:

- ☐ Respecter les **règles de décence et de sécurité**, telles qu'elles sont établies par la loi et le Règlement sanitaire départemental (RSD);
- ☐ Etre un appartement en **habitat collectif**, situé en **Ile-de-France** hors Paris ;
- ☐ Compter une **surface de 18 à 90 m²**, toutes typologies confondues.

Quels avantages ?

En louant solidaire avec SOLIBAIL, vous vous bénéficiez:

- ☐ D'un **loyer garanti chaque mois**, sans vacance, quelle que soit l'occupation de votre logement;
- ☐ D'un **gestion locative adaptée et gratuite**, assurée par une association agréée par l'Etat;
- ☐ D'**avantages fiscaux** en cas de conventionnement Anah ou Pinel, avec une réduction d'impôts de 20 à 65 % en cas de recours à Loc Avantages.

Comment intégrer le dispositif ?

Vous devez tout simplement nous contacter à l'adresse contact-solibail@soliha.fr ou au **08 10 90 18 85**.

Nous nous occuperons alors d'organiser la **visite technique** et la **prise à bail**.



Visite de votre logement pour assurer le respect des règles de décence et de sécurité.



Signature du bail avec l'association en charge de la gestion et de l'accompagnement de la famille.



Mise en location de votre bien, et installation de la famille pendant la durée de son séjour.

ÉDITO

Rénovation énergétique et taxes foncières : Nos préoccupations majeures de cette année



Auguste Lafon,
Président de
l'UNPI 13 et 83

Les lois relatives à la qualité de l'habitat s'empilent, celles régissant les rapports locatifs deviennent de plus en plus complexes et les propriétaires ont du mal à les comprendre. Nous avons tous pris connaissance de cette nouvelle taxe qui va s'appliquer dans les bouches du Rhône et le Var sur certains locaux professionnels et commerciaux. Il faudra de nouveau faire une déclaration d'ici le 1^{er} juillet prochain. Là encore nos services sont prêts à vous recevoir pour vous donner toutes les explications et vous aider à remplir le formulaire qu'il faudra renvoyer d'ici le mois de juillet. La vie quotidienne du propriétaire immobilier ne cesse de se compliquer. Être propriétaire bailleur est un métier comme un autre. Alors que nous assurons l'hébergement de plus de 60 % des locataires qui relèveraient du logement social par leur revenus, les pouvoirs publics nous découragent par une fiscalité confiscatoire et des formalités de plus en plus contraignantes. Devant cette complexité nous renforçons nos partenariats. Le thème de notre prochaine assemblée générale qui a été fixée au 24 juin prochain, sera celui de la rénovation énergétique et nous savons que les aides

de l'État sont souvent insuffisantes et compliquées à mettre en œuvre. Les propriétaires doivent majoritairement compter sur leurs fonds propres et leur capacité d'endettement personnelle pour financer des travaux qui seront nécessaires s'ils veulent continuer à louer des logements qui ont une mauvaise étiquette énergétique. La rénovation énergétique et les gros travaux qu'elle suppose nous a amené à nous rapprocher de professionnels du crédit. Dans le cadre d'un partenariat privilégié avec l'UNPI13 et 83, la Société Avisofi peut accompagner nos adhérents dans leurs besoins de conseils ou de solutions de financement. N'hésitez pas à venir nous demander des renseignements sur cet accord de partenariat. Nous vous conseillons de ne pas céder à la tentation de vendre car investir dans la pierre même si sa rentabilité n'est pas évidente est toujours une valeur refuge.

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

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



BCI
Diagnostics & Expertises

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

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



**TAXE FONCIÈRE****Procédure en annulation**

Des nouvelles de notre procédure en annulation de la délibération du conseil municipal de Marseille qui avait voté le 8 avril dernier une augmentation de plus de 17 % de la taxe foncière. Lors de l'audience du 15 mars le rapporteur public s'est rangé à nos arguments pour annuler cette délibération.

**Lors de l'audience
du 15 mars le rapporteur
public s'est rangé à nos
arguments pour annuler
cette délibération**

L'UNPI est le seul organisme à représenter les intérêts des propriétaires immobiliers privés et lors de cette audience nous avons réussi à nous faire écouter et à porter la voix des propriétaires immobiliers marseillais. La décision du tribunal interviendra dans quelques semaines. Nous espérons un jugement favorable ce qui serait une décision historique. Nous vous ferons un compte rendu complet de la situation dans notre journal du mois de mai. ■

INFORMATION**Notre service
copropriété s'étoffe**

Peu d'entre vous connaissent les activités de ce dynamique service copropriété que nous avons monté il y a quelques années. Il est tenu par Mme MARQUIS pour la partie juridique, Mme ALTESE pour la partie comptabilité des syndic bénévoles, et Monsieur ARTHAUD (ancien comptable de syndic professionnel) qui est venu nous rejoindre et mettre ses compétences au service de nos adhérents en effectuant des audits (vérifications des comptes des syndic professionnels) Ce service vous aide également à monter des dossiers de demandes de subventions ou/et de prêts collectifs de copropriété lorsqu'il y a des gros travaux votés (par exemple, la rénovation énergétique) ou suite à des arrêtés de péril. Pour toute question sur ces sujets, vous pouvez prendre rendez-vous en écrivant à caltese@unpi13.org ou en téléphonant au 0491003168. ■

PARTENARIAT**Présentation de nos deux
nouveaux partenaires****> Partenariat avec AVISOFI et AVIFI**

AVIFI et AVISOFI sont des courtiers en crédits immobiliers, acteurs sur le marché de la recherche en solutions de financement. Leur priorité est le conseil, la proximité et la qualité des relations avec l'ensemble de ses partenaires et de ses clients. Dans le cadre de ce partenariat, ils vous proposent une étude gratuite et sans engagement de votre situation financière, vous permettant le financement de tous vos besoins en matière immobilière (travaux, rénovations, appels de charges de copropriété, mises aux normes...) Vous pouvez bénéficier d'un interlocuteur local et d'un accompagnement personnalisé afin de répondre à toutes vos interrogations. Ils adapteront leurs réponses à votre cas particulier en fonction non seulement des travaux mais aussi en étudiant le financement d'un projet immobilier concernant votre résidence principale secondaire ou locative ou même l'achat de parts de SCPI. Une permanence sera tenue dans nos locaux sur rendez-vous une fois par mois sur rendez-vous, en écrivant à info@unpi13.org ou en téléphonant au 0491003161 sur votre espace particulier à partir de notre site Internet www.unpi13.org.

**> Partenariat avec « AVERE FRANCE »**

Créée en 1978, Avere-France est l'association nationale pour le développement de la mobilité électrique. Elle a pour but de répondre notamment aux interrogations liées à l'installation de bornes de recharge en copropriété et de faire le point sur les principales technologies utilisées dans un véhicule électrique. Notre partenariat a pour objectif d'organiser des événements de sensibilisation à destination des propriétaires immobiliers qui souhaitent s'informer sur l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques et de répondre aux interrogations liées à l'installation de bornes de recharge en copropriété et notamment : Comment faire valoir son droit à la prise ? Quelles solutions techniques pour déployer des bornes de recharge en copropriété ? Quelles aides financières pour financer le projet ? Nous organiserons en partenariat avec nos deux nouveaux partenaires des formations et des permanences dans nos locaux de Marseille, d'Aix-en-Provence ou de Toulon ainsi que des conférences en visio. ■

FISCALITÉ

Déclaration de l'occupation de vos biens immobiliers au fisc



Tous les propriétaires immobiliers en France doivent déclarer l'occupation de tous leurs biens immobiliers à partir de leur espace personnel du site des impôts www.impots.gouv.fr. Nos services se tiendront à votre disposition pour vous aider à faire vos déclarations de revenus. Il faudra prendre rendez-vous en téléphonant au 0491003161 à partir de la mi-mai en nous indiquant combien de biens vous possédez. Pour tous ceux qui n'ont pas Internet il est possible de vous rapprocher de votre service des impôts qui pourront vous aider. Vous pouvez aussi leur téléphoner sur un numéro non surtaxé au 0809401401. Ils pourront vous donner des explications et également effectuer votre déclaration à distance. Si vous n'avez pas Internet, vous pouvez leur renvoyer votre réponse sur papier libre. D'après les indications du service des impôts que nous avons appelé, ils n'ont pas de formulaires adéquats et acceptent donc de recevoir votre déclaration sur papier libre. Dans ce cas, il est préconisé de l'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception. ■

FISCALITÉ

Les déclarations de revenus

Le service Internet des déclarations en ligne commencera le 13 avril 2022 et la date limite de dépôt sera le 25 mai pour les Bouches du Rhône et le 8 juin pour le Var. Pour ceux d'entre vous qui font encore leurs déclarations de revenus sur papier vous aurez jusqu'au 22 mai. Pour avoir un rendez-vous afin que nos services vous aident à rédiger vos déclarations de revenus il faut téléphoner au 0491003161. Pour avoir la liste des documents à apporter pour le rendez-vous, il est possible de vous l'envoyer par la poste ou par Internet. Vous la trouverez également sur notre site Internet à la rubrique « actualités » de la page d'accueil.

Les renseignements juridiques durant la période des impôts

Tous les juristes seront occupés toute la journée à aider les adhérents à rédiger leur déclaration de revenus. Posez-nous vos questions par Internet en nous laissant votre numéro de téléphone à info@unpi13.org, nous répondrons rapidement à vos questions par mail ou nous vous nous fixerons un rendez-vous téléphonique s'il le faut. Pour ceux qui n'ont pas Internet téléphonez nous au 0491003161. Nos bureaux resteront ouverts durant les horaires d'ouverture habituels pour l'achat des imprimés et les renseignements rapides à l'accueil. Nos professionnels continueront à recevoir selon leurs horaires habituels présents sur notre site Internet www.unpi13.org à la rubrique « nos partenaires » et « un réseau de professionnels ». ■

ASSISTANCE

Nos conférences téléphoniques sur un numéro non surtaxé

Jeudi 27 avril à 18h00, sur le thème « Les servitudes d'utilité publiques qui ont pour effet d'interdire ou de limiter les droits des propriétaires immobiliers sur leurs biens. » animée par Maître Grégoire LADOUARI, avocat au barreau de Marseille. Le numéro à appeler est le 0756750005 et le code est le numéro 72.84.54. ■

CONFÉRENCE

Nos conférences en visio

Conférence sur le thème « L'installation de bornes de recharge pour véhicule électrique en copropriété » animée par Sandrine HENRY, déléguée générale de l'Association AVEM (Association pour l'Avenir du Véhicule Électro-mobilité) et chargée de mission Advenir Formations. Cette conférence a pour but de répondre aux interrogations liées à l'installation de bornes de recharge en copropriété et notamment : Comment faire valoir son droit à la prise ? Quelles solutions techniques pour déployer des bornes de recharge en copropriété ? Quelles aides financières pour financer le projet ? Pour vous inscrire, il faut remplir un formulaire sur Internet à l'adresse ci-après : <https://bit.ly/30032023UNPI13>. Une fois votre inscription enregistrée, vous recevrez une confirmation par mail. Un rappel vous sera également envoyé en amont de la formation avec toutes les informations pratiques et le lien de connexion. La date sera communiquée au début du mois d'avril. N'hésitez pas à vous manifester. ■

ASSISTANCE

Permanences à la ciotat

Pour toute question ou demande de rendez-vous, n'hésitez pas à téléphoner à Mme RIPERT au 0684962160 qui vous répondra et vous donnera une date de rendez-vous. ■

**FORMATIONS****Nos prochains ateliers dans nos locaux de Marseille, d'Aix-en-Provence et Toulon**

Afin de participer à nos ateliers, vous pouvez vous inscrire soit en vous rendant sur votre espace personnel à partir de notre site

www.unpi13.org, soit par mail ou par téléphone dont les coordonnées sont les suivantes :

Pour les ateliers de Marseille en écrivant à : **info@unpi13.org**, ou au **04 91 00 31 61**

Pour les ateliers de Toulon en écrivant à :

srudelleunpi83@gmail.com ou au **06 62 79 67 28**

Pour les ateliers d'Aix en écrivant à :

aix@unpi13.org, ou au **04 42 26 37 39**

I/ ATELIERS À MARSEILLE (6°),**7 rue Lafon :**

> **Mardi 18 avril de 14h00 à 16h00**, sur le thème « *L'installation de bornes de recharge pour véhicule électrique en copropriété* » animé par Sandrine HENRY, déléguée générale de l'Association AVEM (Association pour l'Avenir du Véhicule Électro-mobilité) et chargée de mission Advenir Formations. Cet atelier a pour but de répondre aux interrogations liées à l'installation de bornes de recharge en copropriété et notamment : Comment faire valoir son droit à la prise ? Quelles solutions techniques pour déployer des bornes de recharge en copropriété ? Quelles aides financières pour financer le projet ? Pour vous inscrire, envoyez un mail à **info@unpi13.org** ou par téléphone au **04 91 00 31 61**.

> **Mardi 25 avril à 17h30**, sur le thème « *Les donations : Le meilleur moment pour les faire* » animé par M^e MICHELIS, notaire à Marseille.

II/ ATELIERS À TOULON, 36 Rue Paul Lendrin :

> **Jeudi 6 avril de 10h00 à 12h00**, conférence sur le thème « *Nouveautés fiscales et préparation de la déclaration des revenus* » animée par Messieurs Pascal CARRIÈRE et Olivier CHREBOR nos partenaires du Groupe ALLIANZ. La conférence se déroulera dans nos locaux du 36 rue Paul Lendrin.



Copyright (c) 2015 Sergii Figurny/Shutterstock

III/ ATELIERS À AIX-EN-PROVENCE, 22 Rue Sallier :

> **Mardi 4 avril de 14h00 à 17h00**, sur le thème « *Optimisation de la fiscalité de vos revenus patrimoniaux et droits de succession. Comment se passe une succession ? Comment l'optimiser ? Bien immobilier démembré que peut-on faire ?* » animé par Monsieur François Houdusse, conseiller en gestion de patrimoine du Groupe LE CONSERVATEUR. L'adhérent peut bénéficier gratuitement d'une analyse chiffrée de la transmission de son patrimoine avec un calcul des droits de succession pour ses héritiers. Pour préparer le rendez-vous il faudra apporter des documents que notre antenne d'Aix-en-Provence vous indiquera sur votre messagerie **aix@unpi13.org**. ■

INFORMATION**Version numérique – Le tarif de nos imprimés****> Journal en version numérique**

Si vous souhaitez continuer à recevoir vos appels de cotisation en version papier, nous vous remercions de bien vouloir nous le faire savoir en nous l'écrivant ou en nous téléphonant au **04 91 00 31 61**

> Nos tarifs 2023

Pour les tarifs des adhésions et renouvellement d'adhésion 2023, reportez-vous au journal du mois de février.

> Tarif de nos imprimés

Les tarifs étant dégressifs en fonction du nombre d'imprimés que vous voulez, il faut téléphoner au **04 91 00 31 61** pour en connaître le montant. Vous pouvez aussi vous rendre sur notre site Internet **www.unpi13.org**

PÉTITION

Diagnostic de performance énergétique, pourquoi faut-il se mobiliser pour le DPE ?

Par Nathalie Lepelletier et Eudes Baufreton

> L'état se resserre sur les propriétaires. Nous l'avions annoncé et nous ne nous sommes, hélas, pas trompés. Après les propriétaires bailleurs, c'est au tour des propriétaires occupants d'être dans le collimateur de l'Union européenne. Le Parlement européen vient d'adopter une position sur la directive sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD). Ce texte pourrait notamment contraindre les propriétaires à rénover leurs biens considérés comme des « passoires énergétiques » avant de les vendre. Les négociations doivent maintenant s'ouvrir avec les 27 états membres à Bruxelles. Depuis l'adoption de loi Climat et Résilience, la pression continue de s'exercer sur les propriétaires immobiliers alors même que nous alertons depuis des mois sur le casse-tête du nouveau DPE.



> L'UNPI le dit et le répète, le calendrier imposé par cette nouvelle réglementation n'est pas tenable. Et pourtant les propriétaires sont des gens responsables. Ils ont conscience de la nécessité d'améliorer le bilan énergétique de leur appartement, de leur immeuble ou de leur maison. Ils sont prêts à consentir à beaucoup d'efforts mais ils se retrouvent dans une impasse. D'un côté, une injonction à faire des travaux et de l'autre l'impossibilité de les réaliser; Entreprises débordées, manque de main d'œuvre, pénurie de matériaux, flambée des prix, exceptions architecturales et petites surfaces: voici la liste

non-exhaustive des freins à la rénovation. Sans compter que certains propriétaires n'ont tout simplement pas les moyens de payer, ni même d'avancer le montant des travaux.

> Si nous sommes d'accord sur le principe, dans le DPE actuel, rien ne va. Dans un premier temps, nous avons milité pour un report du calendrier. Mais le gouvernement, que nous avons rencontré à plusieurs reprises, nous a opposé une fin de non-recevoir catégorique à cette demande. En réponse, l'UNPI dans son souci de toujours mieux vous défendre ainsi que votre patrimoine a décidé de proposer cette alternative au gouvernement: demander la prise en charge par l'État de tous les travaux de rénovation énergétique pour tous. Si les propriétaires sont responsables, l'État doit aussi l'être.

> Nous avons bien conscience que l'État, c'est nous! Mais nous considérons que la rénovation énergétique bénéficie à tout le monde -propriétaires et locataires- et qu'elle doit être assumée collectivement. Cela nous paraît d'autant plus évident que les propriétaires seront également mis à contribution pour la rénovation des bâtiments publics, financée principalement par les impôts locaux. Ce qui se traduira par une explosion généralisée des taxes foncières sur l'ensemble du territoire.

> C'est pour faire entendre votre voix que l'UNPI organise au Sénat une réunion sur le DPE le 30 mars. Réunion coprésidée par les sénateurs Dominique Estrosi-Sassone et Vincent Segouin. Tous les parlementaires, députés et sénateurs, sont invités à cette réunion. L'objectif est d'informer et de mobiliser les parlementaires autour sur les conséquences du DPE pour les propriétaires.

> Mais votre mobilisation est essentielle à la poursuite du combat. Plus de 15 000 personnes ont déjà signé notre pétition en quelques semaines. Si vous ne l'avez pas encore fait, nous vous remercions de le faire et de partager cette pétition le plus largement possible autour de vous. Comment faire? C'est très simple: vous pouvez la signer sur notre site (unpi-agir.org/dpe) ou vous procurer un exemplaire papier en nous téléphonant au 01 44 11 32 52. Vous pouvez également vous rapprocher de votre chambre UNPI la plus proche, qui est toujours à votre écoute.

> Forte de votre mobilisation, de milliers de signatures, l'UNPI pourra ensuite porter cette pétition à la Première ministre Élisabeth Borne. Plus nous serons nombreux à signer, plus nous pèserons sur les choix du gouvernement.

L'UNPI a besoin de vous pour défendre vos intérêts!

↓ Pétition nationale de l'UNPI ↓



Rénovation énergétique et DPE : Pour une aide aux propriétaires !

UNPI, l'Association nationale qui défend les propriétaires immobiliers

Madame la Première ministre Elisabeth Borne,

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

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

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

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

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

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

C'est donc bien la double peine.

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

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

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

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

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

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



PROTECTION INVESTISSEUR

Le pôle Résidences Services au Ministère de l'Économie



Le 21 février, le Président de l'UNPI, Christophe Demerson, accompagné de la Responsable du pôle Résidences Services, Livia Broche, et de l'avocat conseil de l'UNPI, Maître Jacques Gobert, s'est rendu au Ministère de l'Économie et des Finances pour rencontrer Etienne Fleuret, Conseiller Innovation, PME et numérique du Ministre. De nombreux sujets concernant les résidences services ont été abordés : information précontractuelle, investissement locatif, risques importants et cachés des investissements dans ce type de biens. Une note officielle lui a été remise, expliquant les demandes de l'UNPI vous concernant, notamment une protection accrue de l'investisseur en amont et aval de l'acquisition. À la suite de ce rendez-vous, l'UNPI a contacté le ministère des solidarités, puis l'a rencontré fin mars. ■

Christophe Demerson et Maître Jacques Gobert.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Présence des élus de l'Aube à l'Assemblée Générale de l'UNPI 10

A l'invitation de M. Denis Lapôte, Président de l'UNPI 10, M. Jordan Guitton, Député de l'Aube et Mme Valérie Bazin-Malgras, Députée de l'Aube, se sont rendus le 6 mars 2023 à l'Assemblée Générale de l'UNPI 10. Madame Elisabeth Gariglio, adjointe au Maire de Troyes était également présente. Au cours de cette Assemblée Générale ont été présentés aux adhérents les bénéfices du dispositif Visale pour les bailleurs, les aides MaPrimeRenov' 2023, l'évolution des barèmes et plafonds de ressources ainsi que Habitat et Humanisme.

De gauche à droite : M. Jordan Guitton (Député de l'Aube), Mme Valérie Bazin-Malgras (députée de l'Aube) et Madame Elisabeth Gariglio (adjointe au Maire de Troyes).



NOUVELLE LÉGISLATION**Rencontre avec la
Députée Maud Gatel**

Juliette Martin, Maud Gatel et Eudes Baufreton.

Eudes Baufreton, directeur général, et Juliette Martin, chargée d'affaires publiques, ont rencontré la Députée de la 11^{ème} circonscription de Paris, Maud Gatel, le 9 mars. Les échanges ont porté sur la hausse de la taxe foncière à Paris, la pétition sur le DPE, et la nouvelle législation qui est de plus en plus contraignante pour vous. ■

PÉTITION DPE**L'UNPI auditionnée par la
commission des finances**

Le 14 février, l'UNPI — par l'intermédiaire du président Christophe Demerson et de la chargée d'affaires publiques Juliette Martin — a été auditionnée par la commission des finances de l'Assemblée Nationale, dans le cadre de la mission d'information relative aux dépenses fiscales et budgétaires en faveur du logement et de l'accès à la propriété. Le député d'Indre-et-Loire, Daniel Labaronne, Vice-Président de la commission des finances et le député de la Marne, Charles de Courson, ont mené cette audition. De nombreux sujets furent abordés et notamment la pétition sur le DPE lancé le mois dernier par l'UNPI et qui demande que tous les travaux de rénovation énergétique engagés par les propriétaires immobiliers, occupants ou bailleurs, soient intégralement déductibles fiscalement sans condition de revenu, l'abattement forfaitaire de 20 € par logement au titre de frais de gestion, l'explosion des impôts fonciers ou encore le doublement du déficit foncier. ■

ÉCHANGES**Rencontre avec la FNAIM**

Christophe Demerson et Loïc Cantin.

Le 21 février, Christophe Demerson, Président de l'UNPI et Juliette Martin, chargée d'affaires publiques, ont rencontré le nouveau Président national de la FNAIM, Loïc Cantin, la cheffe de cabinet, Bénédicte Rouault, ainsi que le nouveau Président de la chambre des diagnostiqueurs de la FNAIM, Yannick Ainouche. Les échanges ont porté essentiellement sur la loi Climat et Résilience, le nouveau DPE et ses incohérences ainsi que sur le calendrier des rénovations énergétiques.

Le constat est unanime : le calendrier ne peut pas être tenu. L'UNPI a donc émis des propositions pour défendre vos intérêts :

- Proposition d'un cahier des exonérations architecturales : architecture remarquable, bâti classé remarquable, maisons à colombages etc. Nous proposons que le maire tranche sur les exonérations architecturales possibles, au vu de sa connaissance de son territoire.
- Proposition d'élaboration d'une question commune (SNPI, UNIS, UNPI et FNAIM) au Gouvernement sur la responsabilité du bailleur face à un DPE dégradé en cas de renouvellement de bail. Cette question sera posée dans le cadre de l'intérêt général du parc immobilier et de la propriété immobilière. ■

DIRECTIVE EAU POTABLE

Propriétaires et copropriétaires : Quelles sont vos nouvelles obligations en matière d'eau destinée à la consommation ?

Par Livia BROCHE, juriste de l'UNPI

Nous avons été consultés dans le cadre des travaux de transposition, en droit interne, de la directive européenne du 16 décembre 2020 dite « eau potable ». Celle-ci fixe de nouvelles règles qui visent à protéger la santé humaine des risques de contamination des eaux potables. Que devez-vous faire ?

Vos nouvelles obligations pour vos biens dont le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé.

L'ordonnance du 22 décembre 2022 qui transpose la directive « eau potable » prévoit de nouvelles obligations pour les propriétaires. Les nouvelles dispositions imposent aux syndic et aux bailleurs, pour les biens dont le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, de transmettre la facture d'eau et des informations complémentaires sur la qualité de l'eau.

> Votre bien est situé dans une copropriété :

Dans votre copropriété, si le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le paiement des factures d'eau est pris en charge par le syndic qui, conformément au règlement de copropriété, répartit les dépenses d'eau. Ainsi, le contrat de fourniture d'eau n'est pas conclu par vous mais par le syndic au nom et pour le compte du syndicat de copropriétaires. A ce titre, vous ne recevez pas directement les factures de l'eau qui est consommée.

Le nouvel article 24-11 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que, dans cette hypothèse, le syndic doit transmettre à la convocation à l'assemblée générale qui doit connaître des comptes ou au moins une fois par an :

- La facture d'eau ;
- Les informations qui lui ont été adressées par la commune ou l'établissement public de coopération compétent sur la qualité de l'eau.

> Votre bien est mis en location :

Si le contrat de fourniture d'eau du bien que vous mettez en location n'est pas individualisé et que le contrat de location est soumis à la loi du 6 juillet 1989, vous êtes également concerné par ces nouvelles obligations.

En effet, le nouvel article 6-3 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que le bailleur doit transmettre au locataire concomitamment à la communication du décompte des charges ou au moins une fois par an :

- La facture d'eau ;



Copyright (c) 2019 r.classen/Shutterstock

Le bailleur doit notamment transmettre au locataire, en même temps que la communication du décompte des charges ou au moins une fois par an, la facture d'eau

- Les informations qui lui ont été adressées par la commune ou l'établissement public de coopération compétent sur la qualité de l'eau.

> Votre bien mis en location est situé dans une copropriété :

Dans cette hypothèse, l'article 6-3 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que vous devez transmettre au locataire les informations que vous avez reçues de votre syndic conformément à l'article 24-11 de la loi du 10 juillet 1965 (voir ci-dessus). ■

AGENDA

Calendrier des rendez-vous extérieurs

(Mars 2023)

1^{ER} MARS

Rendez-vous avec le député Jean-Pierre Taite, député de la Loire

8 MARS

Rendez-vous avec Nicolas Forrissier, député de l'Indre

9 MARS

Rendez-vous avec Maud Gatel, députée de Paris

14 MARS

Déjeuner avec Eric Pauget, député des Alpes-Maritimes
Rendez-vous avec Lise Magnier, députée de la Marne

21 MARS

Rendez-vous avec Marina Ferrari, députée de Savoie

22 MARS

Rendez-vous avec Kevin Mauvieux, député de l'Eure



Eudes Baufreton et Eric Pauget, député des Alpes-Maritimes.

29 MARS

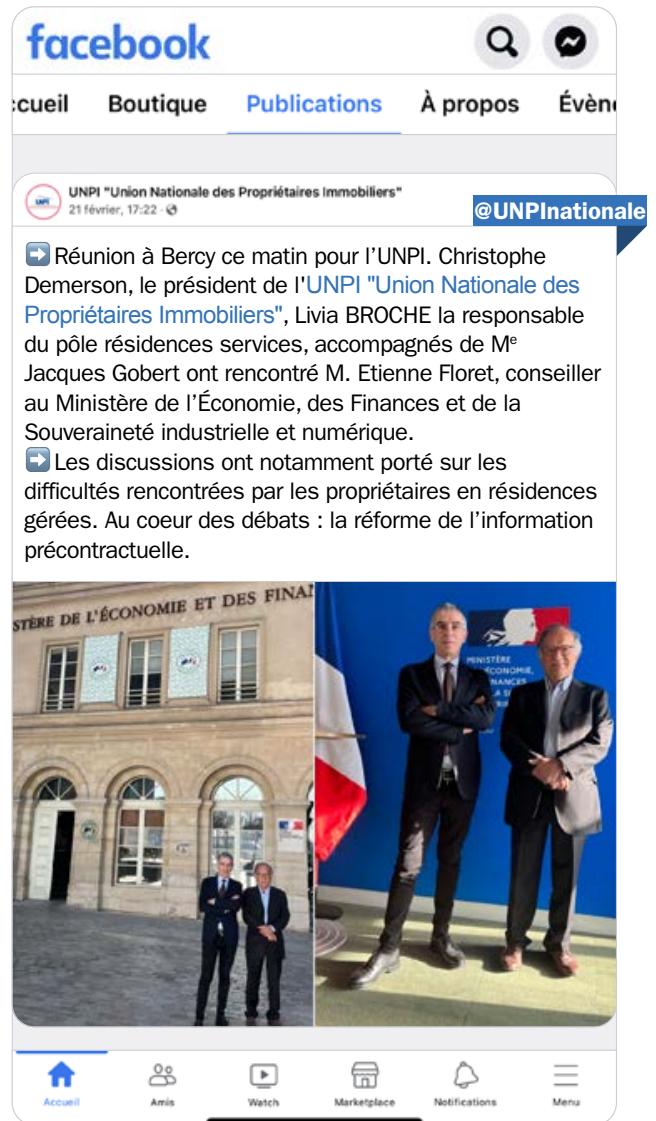
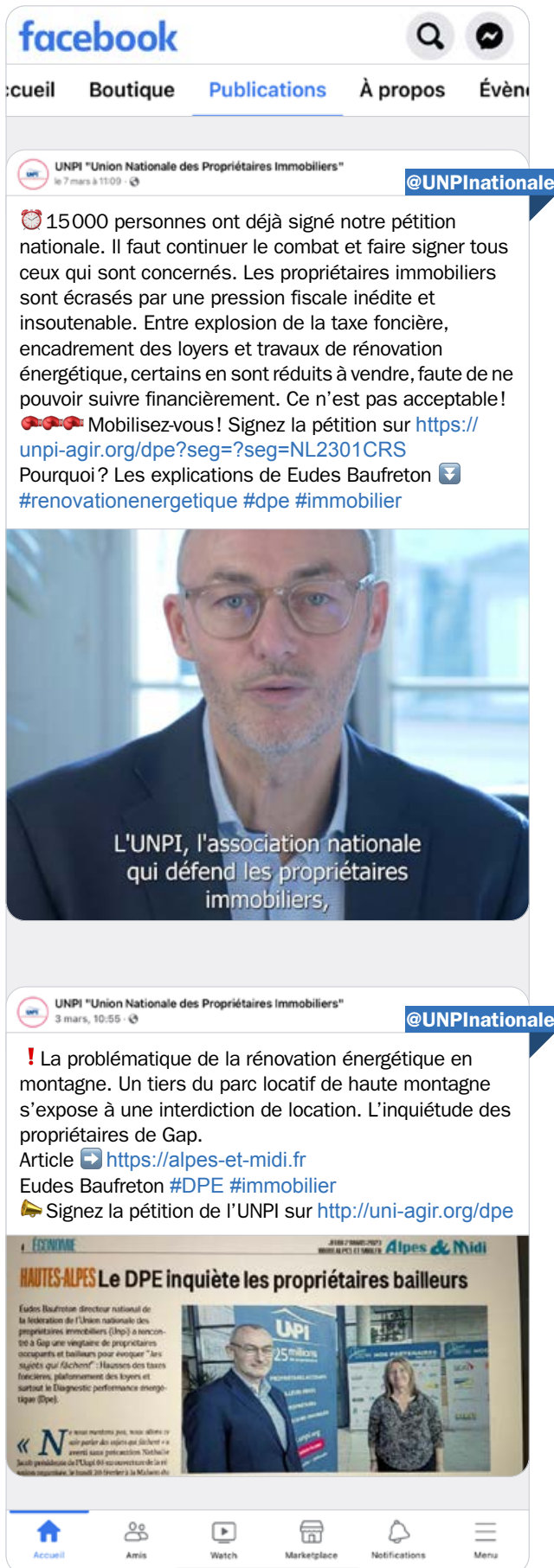
Rendez-vous au Ministère des Solidarités, de l'Autonomie et des Personnes Handicapées avec Charlotte Galland, directrice adjointe de cabinet du Ministre, au sujet des résidences services

30 MARS

Petit-déjeuner au Sénat au sujet du DPE, co-organisé avec le sénateur Vincent Séguin



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







Les bonnes pratiques pour optimiser sa déclaration de revenus 2022

PATRIMOINE — Impossible d'y échapper, c'est le temps de la déclaration de revenus. Pour vous y aider, nous vous proposons un guide pour déclarer les revenus issus de votre patrimoine immobilier, en insistant sur les nouveautés de la loi de finances pour 2023. Le mode d'imposition n'est pas le même pour un logement vide ou meublé. Nous les examinerons successivement avant d'aborder l'impôt sur la fortune immobilière. Mais d'abord, faisons le point sur le barème de cette année. **Par Bertrand Desjuzeur**

Le barème de l'IR

Le barème de l'impôt sur le revenu a été réévalué cette année en fonction de la hausse des prix pour 2022 estimée à 5,4 %. Le barème est donc le suivant.

Fraction de revenu imposable pour une part	Taux
≤ 10 777 €	0 %
De 10 777 € à 27 478 €	11 %
De 27 478 € à 78 750 €	30 %
De 78 750 € à 168 994 €	41 %
> 168 994 €	45 %

Les locations nues

Le micro-foncier

Si les revenus de vos locations ne dépassent pas 15 000 € par an, vous relevez par principe du régime du micro-foncier. Simple, ce régime vous évite de remplir la déclaration de revenus fonciers. Il suffit de remplir dans la déclaration générale le montant des revenus et l'administration applique un abattement forfaitaire de 30 % représentatif des charges. Le seuil s'apprécie sur l'année et si vous n'avez loué qu'une partie de l'année, il n'y a pas lieu d'effectuer de prorata.

Ce régime ne permet donc pas de faire apparaître un déficit. Si vos charges excèdent 30 % des revenus, vous avez tout intérêt à opter pour le régime réel. Cochez la case revenu foncier dans la déclaration en ligne (ou remplissez la déclaration 2044 papier). Enfin, si vous louez dans le cadre de certains régimes spécifiques, le micro-foncier est exclu (Cosse ancien, Besson, Robien, Borloo, Périissol, monuments historiques). Si vous louez via Loc'Avantages, le micro-foncier est également écarté.

Micro-foncier : simple mais sans faculté de déficit

Le régime réel

Le régime réel est plus précis : il consiste à déclarer l'ensemble des revenus que vous tirez de vos biens immobiliers loués nus et le détail des charges qui s'y rapportent.

Les revenus à déclarer

> Les loyers

Vous devez déclarer les loyers perçus au cours de l'année 2022 (rubrique 211). Le critère à retenir pour déterminer les loyers à déclarer est donc celui de la perception et non les années auxquels ils se rattachent. Il vous faut donc déclarer les loyers dus pour 2023 qui auraient été payés d'avance ainsi que les loyers antérieurs à 2022, payés en retard. Si vous faites appel à un administrateur de biens, c'est la date d'encaissement par celui-ci qui est à retenir, même s'il ne vous a pas encore transmis les fonds. Les loyers impayés ne sont donc pas imposables. Toutefois, vous devez vous ménager la preuve que vous avez effectué des démarches pour obtenir le paiement de votre locataire. Si vous négligez de les percevoir ou si vous ne les recouvrez pas au motif que vous avez des liens familiaux avec lui, il s'agit d'une libéralité et le loyer correspondant est imposable.

EXEMPLE

Des loyers impayés... imposables ?

Face à plusieurs impayés dès mai 2015, les bailleurs n'avaient réagi qu'en janvier 2016. Le juge estime que les bailleurs « *n'ont pas accompli de diligences sérieuses [...], ce retard s'expliquant notamment par les relations de confiance qui existaient au préalable entre le locataire et Mme L. Ainsi, M. et Mme L. doivent être regardés comme ayant consenti une libéralité à leur locataire en renonçant à percevoir les loyers, les sommes en cause étant alors réintégrées dans les revenus fonciers* » (CAA Toulouse, 15 mai 2022, n° 19TL24279).

Il est donc conseillé de conserver les pièces justificatives des démarches engagées pour obtenir le paiement : courriers recommandés ou actes d'huissier par exemple.

> Les autres revenus

Il faut également déclarer les autres revenus comme ceux issus des locations de toitures pour les antennes téléphoniques, de panneaux publicitaires ou de droit de chasse ou de pêche. Sont aussi imposables les subventions de l'Anah et les indemnités d'assurance. Les dépôts de garantie ne sont pas imposables lors de leur encaissement par le bailleur, mais ils le deviennent s'ils sont conservés pour couvrir des loyers impayés ou des charges, lors du départ du locataire. Les dépenses qui sont conventionnelle-

ment mises à la charge du locataire alors qu'elles incombent au bailleur, sont à déclarer case 212.

Les charges à déduire

De façon générale, les charges pour être déductibles doivent avoir été effectivement payées en 2022, se rapporter à des biens procurant les revenus fonciers imposables, être justifiées et ne pas donner lieu à un autre avantage fiscal. Par exemple, si des frais de réparation se rattachent à la fois à un bien loué et à un bien dont le propriétaire se réserve la jouissance mais qu'il n'établit pas que les dépenses de travaux dont il demande la déduction sont afférentes à l'appartement locatif, il ne peut les déduire (CE, 14 oct. 2022, n° 444458).

> **Les frais d'administration et de gestion** (ligne 221) englobent les rémunérations des gardiens et concierges (hors copropriété puisque dans ce cas, ils sont compris dans les charges). Cette rubrique comporte aussi les honoraires versés à un tiers pour la gestion des immeubles, ou pour la recherche d'un locataire ou encore la cotisation versée à votre chambre de propriétaires. Les autres frais de gestion (frais de correspondance, d'acquisition d'équipement informatique pour la gestion de vos immeubles...) sont réputés couverts par le forfait de 20 € par local. Un bien qui est loué à un même locataire mais qui comporte des annexes comme un garage donne lieu à un seul forfait de 20 € même s'il y a plusieurs baux.

> **Les primes d'assurance** (ligne 223) sont celles qui couvrent les risques d'un propriétaire non occupant ou des loyers impayés.

> **Les dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration** (ligne 224) imposent de distinguer suivant la nature des locaux.

Pour les locaux d'habitation, ces travaux sont déductibles lorsqu'ils permettent de maintenir l'immeuble en bon état ou d'apporter un élément de confort supplémentaire (remplacement de chaudière, installation d'une salle d'eau...). En revanche, ils ne sont pas déductibles lorsqu'ils sont équivalents à une reconstruction ou qu'ils correspondent à une restructuration ou à un agrandissement des locaux. Ainsi, sont déductibles de travaux de réparation de toiture et de ravalement de façade (CE, 29 mars 1989 n° 91879) ou la transformation de deux chambres mansardées en un appartement, sans modification du gros-œuvre et sans agrandissement (CA Nancy, 10 fév. 1994, n° 92-414). À l'inverse, pour des locaux professionnels ou commerciaux, seuls sont déductibles les travaux d'entretien et de réparation. Les dépenses d'amélioration ne sont pas déductibles. Deux exceptions sont admises pour, d'une part, les dépenses visant à protéger ces locaux des effets de l'amiante et, d'autre part, les dépenses visant à faciliter l'accueil des handicapés.

Ligne 221

Rubrique dans laquelle vous devez déclarer la cotisation versée lors de votre adhésion à une chambre locale UNPI afin d'obtenir sa déduction de vos revenus fonciers.

ÉTUDE DE CAS**Exemples de décisions****> Équipement de cuisine**

« L'achat et la pose d'équipements électroménagers d'une cuisine, de petits meubles de salle de bain et d'une antenne » ne sont pas des dépenses d'amélioration déductibles du revenu foncier (CE, 14 oct. 2022, n° 444458).

> Vente d'immeuble à rénover

Dans ce type de contrat, l'acquéreur ne devient propriétaire du bien qu'à compter de l'achèvement des travaux y afférent. Il en résulte que « les travaux réalisés antérieurement au transfert de propriété, qui s'analysent en un élément du prix d'acquisition de l'immeuble, constitutif de dépenses en capital, ne peuvent être considérés comme des charges déductibles des revenus fonciers. » (CAA Bordeaux, 4 nov. 2021, n° 19BX03720). Les travaux de rénovation qui sont effectués par le vendeur ne sont pas déductibles par l'acquéreur.

> Travaux assimilables à des travaux de reconstruction

Lors de la « création de six appartements en duplex par aménagement de combles et greniers et d'un appartement de 56 m² dans un local auparavant affecté à l'usage commercial et de boutique..., les seconds niveaux des appartements en duplex

[étant] créés dans des greniers non aménagés », ces travaux n'ont pas été jugés déductibles même s'ils n'augmentent pas la surface de construction et ne modifient pas le gros-œuvre (CAA Versailles, 24 janvier 2023, n° 21VE00621).

> Travaux de réhabilitation dans des locaux de bureaux

Des travaux qui consistent en « un réaménagement intérieur avec redistribution de certains espaces par la démolition et création de cloisons, afin notamment de créer un coin repas et une salle de réunion » n'ont pas été jugés déductibles. Les travaux d'électricité et de peinture n'ont pas été admis non plus car ils étaient inclus dans une facture globale : « Les travaux de réhabilitation formant un tout indissociable avec les travaux de réaménagement, et l'ensemble ne pouvant être regardé comme des travaux de réparation et d'entretien » (CA Versailles, 20 février 2023, n° 21/VE01133).

Ces décisions invitent à la prudence.

Il en résulte notamment que le contribuable doit à titre de précaution :

- obtenir des factures séparées pour les travaux qui sont déductibles et ceux qui ne le sont pas pour contribuer à la preuve que les travaux déductibles sont dissociables des autres.
- avoir à l'esprit que les travaux qui aboutissent à créer de la surface habitable ne sont pas déductibles car ils se rattachent à des travaux de construction.

> Les charges récupérables mais non récupérées

sur le locataire à son départ sont à déclarer ligne 225.

> Les indemnités d'éviction (ligne 226), versées à

un locataire, sont déductibles si elles correspondent à une dépense en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu. C'est le cas si le bailleur verse l'indemnité pour pouvoir relouer dans de meilleures conditions (CE, 3 juillet 2009, n° 293154).

> Les impôts sont déductibles (ligne 227) lors-

qu'ils incombent au bailleur : taxe foncière et taxes annexes (taxe spéciale d'équipement, taxe sur les surfaces de stationnement en Ile-de-France). En revanche, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères n'est pas déductible, pas plus que les taxes d'urbanisme ou la taxe sur les bureaux en Ile-de-France.

> Les déductions spécifiques (ligne 228) corres-

pondent à des régimes locatifs aidés, leur montant est variable. Elles s'ajoutent aux déductions pour frais réels. En voici quelques exemples.

> Les charges de copropriété font l'objet d'un traitement spécifique, en deux temps.

> Premier temps. Vous devez déduire de vos revenus fonciers (ligne 229) les provisions que vous avez versées au syndic en 2022 pour les dépenses courantes et les travaux. Cette déduction ne dépend pas de l'usage qui a été fait des sommes versées. En

revanche, les provisions au titre du fonds travaux ne sont pas déductibles. Les dépenses correspondant à ces travaux seront déductibles lorsqu'elles seront payées au titre de travaux effectués.

> Second temps. Vous devez régulariser les provisions 2021 qui ont été déduites en 2022 (ligne 230). En effet, les provisions comportent pour partie des dépenses déductibles et pour partie des dépenses non déductibles. Il faut donc réintégrer dans les revenus imposables la part des provisions qui ont été

Déductions spécifiques

Régime fiscal	Secteur	Déduction spécifique
Besson ancien		26 %
Borloo ancien avec convention Anah	Secteur intermédiaire	30 %
	Secteur social	45 % (convention avant le 28 mars 2009)
		60 % (convention depuis le 28 mars 2009)
Cosse avec convention Anah	Avec intermédiation locative	70 % (certaines zones)
	Secteur intermédiaire	15 % zone B2
		30 % zone A bis, A ou B1
	Secteur social ou très social	50 % zone B2
		70 % zones A bis A ou B1
	Secteur social ou très social avec travaux	50 % zone C
	Avec intermédiation locative	85 % toutes zones

déduites en 2022 au titre des revenus de 2021 mais qui ne correspondent pas à des dépenses déductibles. Il faut également tenir compte de la régularisation du solde. Si le solde est négatif et que vous avez donc eu à payer un complément de provision, il est déductible. Si, au contraire, le solde est positif et que vous avez bénéficié d'un remboursement (ou que la somme a été imputée sur l'appel de charges du début de l'année suivante), il doit être ajouté aux revenus fonciers perçus en 2022.

> Les intérêts d'emprunt sont déductibles (ligne 250) lorsqu'ils se rapportent à des emprunts contractés pour l'acquisition, la conservation, la construction, l'agrandissement, la réparation ou l'amélioration des immeubles donnés en location. Sont déductibles les intérêts payés au cours de 2022. Si vous avez souscrit un emprunt pour rembourser un autre emprunt, vous pouvez poursuivre la déduction si le nouveau contrat le mentionne et si les intérêts admis en déduction n'excèdent pas ceux qui figuraient sur l'échéancier initial.

Aux intérêts s'ajoutent les frais d'emprunt : frais de constitution de dossier, frais d'inscription hypothécaire ou sommes versées à un organisme de cautionnement, commissions de banque, indemnités de résiliation anticipée. En revanche, des intérêts de retard que vous auriez dû payer faute de respect des échéances ne sont pas déductibles (CE, 10 février 1989).

Si l'immeuble n'est pas encore loué (notamment s'il est en construction), les intérêts d'emprunt sont déductibles si vous manifestez clairement votre intention de louer auprès de l'administration.

Ainsi, l'administration a remis en cause la déduction des intérêts d'un prêt contracté pour l'achat d'un appartement car l'acte notarié ne mentionnait pas le prêt, le tableau d'amortissement ne précisait pas l'affectation du prêt et la déduction des frais financiers ne correspondait pas au montant des intérêts mentionné (CA Bordeaux, 20 mai 2020, n°18BX02120).

Loc'Avantages : une réduction d'impôt a remplacé la déduction forfaitaire

Les réductions d'impôt pour investissement locatif

Chaque régime fiscal ayant son régime propre, on évoquera ici seulement le dernier en date, Loc'Avantages. Ce régime a succédé au régime Cosse et il se présente sous la forme d'une réduction d'impôt et non plus d'une déduction forfaitaire. Il suppose une

NOUVEAUTÉ

Incitation à rénover les passoires thermiques

La loi du 1^{er} décembre 2022⁽¹⁾ a institué une règle spécifique pour les logements faisant l'objet de travaux de rénovation énergétique : si le logement passe d'une classe E, F ou G à une classe A, B, C ou D, au plus tard fin 2025, la limite de 10 700 € est portée à 21 400 €. Les dépenses doivent avoir fait l'objet d'un devis accepté à compter du 5 décembre 2022 et les travaux payés entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

En pratique : il est hautement recommandé de faire un DPE avant travaux et un DPE après travaux pour attester du changement de classe énergétique du logement, pour éviter toute remise en cause de la majoration de déficit.

convention avec l'Anah signée entre le 1^{er} mars 2022 et le 31 décembre 2024. Si vous avez conclu une telle convention en 2022, vous devez joindre à votre déclaration une copie de la convention ainsi qu'une copie du bail et de l'avis d'imposition du locataire. Le taux de la réduction d'impôt est compris entre 15 % et 65 % suivant les secteurs.

La déduction des déficits

Pour chaque bien que vous donnez en location, vous pouvez constater un excédent ou un déficit. Ils se compensent. Si le résultat est déficitaire, vous pouvez déduire ce déficit foncier de l'ensemble de vos revenus à hauteur de 10 700 euros.

Toutefois, pour certains biens, loués sous le régime Cosse ou Périssol, le plafond est porté à 15 300 €. La part de déficit qui excède ces plafonds n'est pas perdue : elle est reportable sur les revenus fonciers des années ultérieures, pendant 10 ans.

Attention : pour éviter une remise en cause de l'imputation sur les revenus globaux, le bailleur doit poursuivre la location pendant trois ans, soit jusqu'au 31 décembre de la 3^e année qui suit l'imputation.

Enfin, les intérêts d'emprunt font l'objet d'un traitement particulier : la part des déficits qui résulte des intérêts d'emprunt n'est déductible que des revenus fonciers mais non des revenus globaux.

Il faut donc comparer le montant des intérêts d'emprunt avec celui des recettes brutes.

- Si les intérêts sont inférieurs aux recettes, le déficit est considéré comme venant des autres charges déductibles, le déficit est alors imputable sur le revenu global (dans la limite de 10 700 €).

- Si les intérêts dépassent les recettes brutes, la part excédentaire n'est déductible que des revenus fonciers des années ultérieures. Si vous avez perçu 6 000 € de loyers et payé 8 000 € d'intérêt d'emprunt et 7 500 € d'autres charges, les 2 000 € de déficit dépassant le montant des intérêts ne sont déductibles que des revenus fonciers ultérieurs, pendant 10 ans.

1) Loi de finances rectificative pour 2022 modifiant l'article 156 du CGI.

760 €

Montant des recettes de locations de chambre d'hôtes à ne pas dépasser par an pour bénéficier d'une exonération.

EXEMPLE**Limitation de la déduction des intérêts d'emprunt**

Loyers	6 000 €
Intérêts d'emprunt	8 000 €
Autres charges	7 500 €
Déficit	-9 500 €
Imputation du déficit	
Part de déficit reportable :	
- sur les revenus globaux	-7 500 €
- sur les revenus fonciers ultérieurs	-2 000 €

Les monuments historiques font l'objet d'un traitement plus favorable.

Ils peuvent donner lieu à des déficits imputables sur le revenu global. Ils concernent principalement les monuments historiques classés ou inscrits et les immeubles ayant obtenu le label de la Fondation du patrimoine. Il faut s'être engagé à le conserver pendant 15 ans, le détenir en direct (sauf s'il a été acquis avant 2009) ou par une SCI familiale et ne pas l'avoir mis en copropriété (depuis 2009).

Deux cas sont à distinguer.

- L'immeuble procure des recettes. Si vous n'occupez pas le bien, vous pouvez déduire le déficit de votre revenu global sans limitation de montant. L'excédent est le cas échéant reportable sur les revenus des années ultérieures pendant 6 ans.

Si vous occupez le bien, vous pouvez déduire les charges sur la partie ouverte au public de vos revenus fonciers et les charges de la partie que vous occupez, sur votre revenu global (la répartition entre les deux parties peut être faite de façon forfaitaire à 75 % pour les charges déductibles des revenus fonciers et à 25 % sur le revenu global).

- L'immeuble ne procure pas de recettes. Vous ne pouvez donc pas déduire de dépenses de vos revenus fonciers. Mais si vous avez la jouissance du bien, vous pouvez déduire vos charges de votre revenu global. La part de déficit qui excède vos revenus n'est pas reportable.

Les déclarations à souscrire

Si vous relevez du micro-foncier, il suffit de remplir la case correspondante 4BE dans la déclaration générale 2042. Pour le régime réel, il faut renseigner la déclaration 2044. Une déclaration spéciale (2044 S) s'impose dans les cas où un immeuble fait l'objet d'amortissement ou de déduction spécifique ⁽²⁾.

Pour les meublés, vous devez déclarer les revenus dans les cases 5ND à 5PJ de la déclaration pour les loueurs non professionnels. Pour les professionnels, il s'agit des cases 5KO à 5MO pour les meublés de tourisme et chambres d'hôtes, ou 5KP à 5MP pour les autres meublés et les cases 5HY à JY pour les prélèvements sociaux.

2) Dispositifs Borloo neuf, Robien classique ou recentré, Robien ZRR classique ou recentré, Robien ZRR classique ou recentré, Besson neuf, Périssol, Scellier intermédiaire, Scellier ZRR.

Les locations meublées

Considérées comme une activité commerciale, les locations meublées relèvent du régime des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et sont moins imposées. Deux situations font l'objet d'exonération.

- La location d'une partie de votre résidence principale à une personne y élisant sa résidence principale si la location est consentie à un « *prix raisonnable* ». Le loyer est présumé raisonnable si, en 2022, il ne dépasse pas 192 € par m² par an en Ile-de-France et 142 € dans les autres régions.

- Les locations de chambres d'hôtes, si les recettes ne dépassent pas 760 € par an.

De façon comparable aux locations nues, les locations meublées peuvent être imposées suivant un régime forfaitaire (micro-BIC) ou au régime réel.

Le micro-BIC, des abattements avantageux

Le micro-BIC suppose de ne pas dépasser l'un ou l'autre des deux plafonds suivants (tableau).

Les plafonds seront majorés à compter de 2023.

Plafonds du micro-BIC

Locations concernées	Régime fiscal 2022	Régime fiscal 2023
• Cas général : location de locaux à usage de résidence principale ou secondaire du locataire	Plafond de 72 600 € Taux d'abattement de 50 %	Plafond de 77 700 € Taux d'abattement de 50 %
• Meublés de tourisme • Chambres d'hôtes • Gîtes ruraux classés meublés de tourisme	Plafond de 176 200 € Taux d'abattement de 71 %	Plafond de 188 700 € Taux d'abattement de 71 %

Ces abattements permettent donc d'amoindrir la charge fiscale. Ils sont au minimum d'un montant de 305 €.

Le régime réel s'applique si vous dépassez les plafonds mentionnés ci-dessus ou si vous l'adoptez par option. Son avantage est de pouvoir déduire toutes les charges et d'amortir les biens, mais il suppose de tenir une comptabilité détaillée comme pour une entreprise. Vous pouvez déduire les charges réelles : primes d'assurance, dépenses d'eau ou d'électricité qui sont à votre charge, réparations, frais d'acquisition, intérêts d'emprunt, cotisations sociales, impôts à votre charge.

Vous pouvez également déduire l'amortissement du

bien. La durée d’amortissement usuelle est de 50 ans pour les immeubles (2 % par an) et de 7 à 10 ans pour les meubles. Des provisions par exemple en cas de litige avec le locataire sont aussi déductibles. Les déficits, pour les loueurs non professionnels, sont imputables sur les autres bénéfices non professionnels des locations meublées de l’année ou des 10 années suivantes. En revanche, les déficits des loueurs professionnels sont déductibles de votre revenu global et si besoin sur le revenu global des 6 années suivantes. Pour être qualifié de loueur professionnel, il faut que les recettes annuelles des locations meublées dépassent 23 000 € et qu’elles soient supérieures aux autres revenus du foyer.

L’IFI

L’impôt sur la fortune immobilière fait désormais partie de la déclaration générale des revenus. Si vous dépassez le seuil imposable de 1,3 million d’euros, vous devez remplir les données correspondantes (case IFI à la rubrique divers) ou la déclaration papier n° 2042-IFI.

Les règles d’imposition

> **Le seuil d’imposition** n’a pas été modifié cette année. Si votre patrimoine immobilier dépasse 1,3 million d’euros, il sera imposé à partir du barème suivant. Rappelons que lorsque le patrimoine devient imposable (1,30 M€), l’impôt est calculé dès 800 000 euros.

Barème de l’IFI

Fraction de patrimoine	Taux
≤ 800 000 €	0 %
De 800 001 € à 1 300 000 €	0,50 %
De 1 300 001 € à 2 570 000 €	0,70 %
De 2 570 001 € à 5 000 000 €	1 %
De 5 000 001 € à 10 000 000 €	1,25 %
> 10 000 000 €	1,50 %

- > Si votre patrimoine immobilier est compris entre 1,3 et 1,40 M€, l’impôt fait l’objet d’une décote. La décote est calculée ainsi : 17 500 € - 1,25 % x P (P étant le patrimoine net taxable).
- > Vous pouvez obtenir une **réduction d’impôt** par des dons à certains organismes. La réduction est de 75 % des sommes versées dans la limite de 50 000 € (les sommes à retenir sont celles versées entre la date limite de la déclaration de 2022 à celle de 2023).
- > Le montant de l’IFI peut faire l’objet d’un **plafonnement** pour éviter que l’imposition globale soit confiscatoire : si le total de l’IFI, de l’impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux dépasse 75 % de vos revenus de l’année précédente, la différence vient en diminution de l’IFI.

Les biens imposables

Les biens imposables sont vos biens immobiliers, situés en France ou à l’étranger⁽³⁾. Il s’agit des **biens** bâtis ou non, quel que soit leur usage (logements, locaux industriels ou commerciaux...) et leur affectation (loués ou réservés à votre propre usage). Il faut également déclarer les **titres de sociétés** pour la fraction immobilière de leur patrimoine. Sont toutefois exclus les immeubles qui sont affectés à l’activité opérationnelle de la société, c’est-à-dire ceux qu’elle détient pour l’exercice de son activité propre. Par exception, si vous détenez moins de 10 % de la société, ces titres échappent à l’imposition. Par ailleurs, pour certains **organismes de placement collectif**, si vous en détenez moins de 10 %, les parts ou actions ne sont pas imposables (et si l’actif de l’organisme comporte moins de 20 % de biens immobiliers imposables).

3) Sauf application de conventions internationales.

Quant aux actions des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC), elles bénéficient d'un régime particulier : si vous détenez moins de 5 % du capital, votre participation n'est pas imposable.

Enfin, les **actifs professionnels** que vous utilisez pour votre activité professionnelle sont exonérés. Il en est de même si vous détenez des immeubles que vous affectez à l'activité d'une société dans laquelle vous exercez votre activité principale (si vous êtes associé d'une société soumise à l'impôt sur le revenu) ou dont vous êtes le dirigeant (société soumise à l'impôt sur les sociétés).

Les parts de **groupements fonciers agricoles** (GFA), les biens ruraux donnés à bail à long terme ou par bail cessible sont exonérés en totalité si le bail est consenti à certains membres du groupe familial et si le preneur utilise le bien pour sa profession principale.

A défaut, l'exonération est limitée à 75 % de leur valeur (jusqu'à 101 897 €) et à 50 % au-delà.

Les **bois et forêts** et parts de groupements forestiers sont exonérés à hauteur des trois quarts de leur valeur sous condition notamment de garantie de gestion durable.

Déduction des dettes

Seul le patrimoine net étant imposable, vous pouvez déduire les dettes. Il s'agit des dettes évaluées au 1^{er} janvier 2023 et se rapportant à un élément du patrimoine taxable. Si la dette se rapporte à un bien partiellement imposable, elle n'est déductible qu'à hauteur de la même proportion.

Les dettes déductibles sont plafonnées si vous disposez d'un patrimoine taxable de plus de 5 M€. Le montant des dettes qui dépasse 60 % de la valeur du patrimoine taxable est réduit de 50 %.

Évaluation du patrimoine

Les biens doivent être évalués en fonction de leur valeur au 1^{er} janvier 2023. Les titres cotés sont évalués selon leur cotation au 1^{er} janvier. Les résidences principales font l'objet d'un abattement de 30 %.

Pour les immeubles loués, vous pouvez tenir compte d'un abattement lié au statut d'occupation. Le taux de décote admissible varie de 10 % à 40 % suivant la nature de l'occupation. Les biens en indivision,

réputés moins liquides, peuvent aussi être affectés d'une décote.

Pour les biens dont la propriété est démembrée, seul l'usufruitier est imposable, pour la valeur totale de l'immeuble, le nu-propriétaire n'est pas imposable.

En matière d'évaluation, la difficulté est de trouver la juste valeur à déclarer. Il faut éviter tout autant de surévaluer un bien, ce qui majore la base imposable, que de le sous-évaluer, ce qui peut susciter une contestation de l'administration fiscale.

Vous pouvez trouver de nombreuses règles d'évaluation dans le guide sur l'évaluation des entreprises et des titres de société, en ligne sur le site de l'administration fiscale ⁽⁴⁾.

Quelques rappels ou conseils pratiques.

Les immeubles peuvent être évalués de diverses manières :

➤ Par comparaison avec des prix d'immeubles comparables. Vous pouvez trouver de nombreuses références officielles sur le site patrim (vous devez vous identifier via votre numéro fiscal) ou via le site DVF ⁽⁵⁾ (demande de valeur foncière). Ce dernier site comporte les références précises avec adresse, surface, prix et date de mutation.

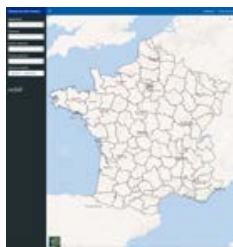
➤ Par capitalisation. Vous reconstituez la valeur vénale à partir du loyer pratiqué en lui appliquant un taux de capitalisation.

➤ Par évaluation d'une valeur antérieure. Si vous avez une expertise ou un prix de vente récent, vous l'ajustez en fonction de l'évolution du marché par rapport à l'an dernier.

➤ Par le coût de construction. Cette dernière méthode, qui part de la valeur du terrain en y ajoutant le prix nécessaire pour un bâtir un immeuble neuf, n'est utilisable que pour des immeubles très récents.

- Un terrain non bâti constructible doit être évalué en fonction des mutations de mêmes biens dans le secteur. Il faut donc intégrer la majoration de valeur que produit la faculté de construire, avec des équipements en réseaux comparables.

- Le classement énergétique tend à prendre davantage d'impact sur la valeur d'un bien, notamment locatif. Un bien classé F ou G, peut donc être affecté d'une décote par rapport à un bien mieux classé.



DVF

Consultez le site
DVF pour avoir des
références officielles de
transactions
app.dvf.etalab.gouv.fr

4) https://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/media/3_Documentation/guides_notices/guide_eval_entreprises.pdf
5) app.dvf.etalab.gouv.fr

6) si vous ne pouvez pas souscrire en ligne

7) y compris la déclaration IFI, annexe de la déclaration de revenus

Dates limites d'envoi des déclarations

Les dates limites (à 23 h 59) d'envoi des déclarations de revenus (6) sont fixées par zones

Déclarations en ligne	Zone 1 (départements 01 à 19 et non-résidents)	25 mai 2023
	Zone 2 (départements 20 à 54)	1 ^{er} juin 2023
	Zone 3 (départements n° 55 à 974/976)	8 juin 2023
Déclarations papier (7)	Toutes zones	22 mai 2023



La vente en viager permet d'augmenter de 49% le revenu mensuel des vendeurs grâce à la rente viagère qui est en moyenne de 657 € par mois. La vente en viager permet d'augmenter de 143% le patrimoine financier des seniors grâce au capital reçu immédiatement avec un bouquet moyen de 65 200 €.

LE VIAGER, VALORISER SON PATRIMOINE ET ANTICIPER SA SUCCESSION

Nous le savons tous et nous en parlons régulièrement dans nos colonnes : **être propriétaire n'est pas de tout repos**. Que l'on soit propriétaire occupant et/ou propriétaire d'un bien en location. Réparations, charges, impôts, gestion locative, sans parler de toutes les nouvelles taxes et restrictions qui sont régulièrement imposées... Il devient parfois intenable d'être propriétaire. Quoi de mieux alors que d'**élaborer une stratégie patrimoniale**, avec un expert pour trouver le meilleur moyen de faire vivre votre patrimoine, en dégager des liquidités, alléger vos charges et vous affranchir des tracas de la gestion locative ? En un mot : faire de votre patrimoine **un héritage vivant**. Une solution, vieille pourtant de plus de deux siècles, émerge de plus en plus et offre des réponses aux propriétaires les plus exigeants : **le viager**.

LES DIFFÉRENTS MOYENS DE VALORISER SON PATRIMOINE

80% des viagers qui se pratiquent en France sont des viagers occupés. Le vendeur vend son bien à un acquéreur choisi par ses soins, reste y vivre aussi longtemps qu'il le souhaite, touche un bouquet et des rentes... C'est une très bonne solution, parfois la seule connue, et c'est une solution très équilibrée. Mais il en existe des dizaines d'autres. Le viager occupé permet aussi de bénéficier d'abattements sur les rentes, ainsi à plus de 70 ans c'est 70 % des sommes perçues qui sont net d'impôts, avan-

tage rare de nos jours... Mais si vous souhaitez **garder la possibilité de louer votre bien**, il conviendra d'opter plutôt pour la nue-propriété. Ce type de vente vous permettra également de « **sortir** », **en partie, le bien de l'assiette de l'IFI et de vous exonérer de frais de succession sur un patrimoine trop important**.

Si vous préférez une période définie de paiement (10 ans et pas un de plus...) et **ne pas être soumis à l'aléa viager**, vous choisirez la vente à terme. Si vous voulez **arrêter de subir les tracas de la gestion locative**, vous vendrez alors en viager libre.

Si vous tenez à **laisser de l'argent à vos héritiers**, vous ajouterez l'option Capifine® à l'une de ces solutions. Rappelons que toutes ces ventes avec rentes permettent une réversion à 100 % au conjoint et/ou aux héritiers dans le cas de mensualités en vente à terme. En bref, vous pouvez tout faire... Un conseiller en valorisation du patrimoine comme chez Senior Consulting Group vous accompagnera, avec votre notaire, pour optimiser votre patrimoine et votre succession.

Aujourd'hui en France, au moment de prendre sa retraite, il reste à financer, pour les dépenses courantes, environ 25 ans de vie.

REPRENDRE LE CONTRÔLE DE SA SUCCESSION

C'est le point noir sur le visage du viager. Vendre en viager ce serait déshériter ses enfants. C'est immoral, c'est sacrifier le patrimoine, leur avenir, etc. Bref, c'est mal. C'est vrai, si dans la majorité des cas, ils n'auront pas la maison, ils peuvent avoir de l'argent, et souvent même bien plus que s'ils la revendaient eux-mêmes en vente classique. Il faut savoir par exemple qu'en viager **le bouquet n'est pas fiscalisé**, alors que les droits de succession le sont bien ! Senior Consulting Group a également mis en place des dispositifs en viager pour que **les héritiers touchent un capital au décès du vendeur**. Tout cela pour dire que **vendre en viager ce n'est pas déshériter ses enfants**. C'est juste vendre sa maison (tout en continuant à l'habiter) et dégager des liquidités que l'on peut justement leur reverser, sans être lourdement taxé. En un mot, le viager permet d'**éviter la douloureuse gestion de l'indivision et de reprendre le contrôle de sa succession**, sans être soumis à « l'impôt sur la mort » des droits de succession, comme les a opportunément défini le président des Républicains (LR) Éric Ciotti. Cet argent sert bien souvent à financer, in fine, une maison de retraite ou un aménagement du logement. Une charge en moins pour les enfants. Ensuite, si l'argent a été dépensé, c'est qu'il a été utile aux vendeurs. S'il ne l'a pas été, il intégrera la succession et sera donc reversé aux héritiers. On le voit bien, le viager souffre avant tout de méconnaissance, et c'est le rôle de l'UNPI que d'informer ses membres sur cette opportunité. Une opportunité qui **intéressera de nombreux propriétaires, en tant que vendeurs, et de nombreux français en général en tant qu'acquéreurs** également.

Car le viager représente aussi une formidable piste d'investissement, sûre, rentable et qui contrairement à bien d'autres, a du sens. Celui de ne pas donner son argent aux banques mais de répondre au projet de vie d'un senior, et de permettre de **voir son argent circuler dans l'économie réelle**.

Comment est née SCG ?

HPO : J'ai fondé SCG avec un objectif bien précis : valoriser le patrimoine immobilier des seniors et les accompagner ensuite dans la valorisation de leur patrimoine santé et financier afin de créer un écosystème pour leur permettre de bien vivre le plus longtemps possible chez eux.

Et vous avez organisé l'ensemble de ces services sur un axe qui s'appelle l'axe du bien vieillir ?

HPO : Oui, quand on arrive à la retraite, on a environ 25 ans de vie à prévoir et non pas qu'en activité, mais aussi en termes financiers, avec tous les aléas (comme la perte d'autonomie, d'aménagement du domicile) que cela comporte. Mais il y a aussi toute la partie à vivre avec ses proches, profiter de la vie... L'image aujourd'hui des seniors qui, une fois à la retraite cultivaient leur jardin et s'en contentaient, est révolue. Nous sommes dans une société dans laquelle l'on fait encore plein de choses à la retraite, on voyage, on investit... et tout cela, il faut le financer. Et puis, il y a aussi la capacité à aider ses proches et bien vieillir, cela signifie aussi bien vivre en harmonie. Et donc, pouvoir aider ses proches, avoir les moyens, également financiers, d'y parvenir.

Quel est le profil des seniors qui font appel à vos services ?

HPO : Il n'y a pas de profil particulier. La valorisation du patrimoine, ce sont autant des seniors avec un patrimoine important, de plus d'un million d'euros, que des personnes qui ont un patrimoine de 200 000€. Il n'y a vraiment aucune sélection puisque chacun a ses problématiques. Ce que l'on observe, c'est un rajeunissement des demandes. Il y a six ans, la moyenne d'âge était autour de 77 ans. Aujourd'hui, elle a rajeuni, presque de 10 ans. Nous avons de plus en plus de jeunes retraités qui pensent déjà à la valorisation de leur patrimoine pour améliorer leur quotidien et



Henri-Pierre OUHIBI,
fondateur et directeur général
de senior consulting group.

leur bien vieillir. Et outre l'âge et le patrimoine, on retrouve 3 grandes raisons qui conduisent au viager. D'abord parce que l'on a une « *tuile financière* » à financer, un ravalement de façade par exemple... Ensuite parce qu'on n'a pas d'héritier direct, et qu'on sait que l'État va prendre en gros 60% de son patrimoine, donc autant en profiter tout de suite, et être acteur de sa succession de son vivant. Et enfin, le soutien intergénérationnel, c'est à dire se donner les moyens, grâce à son patrimoine, d'aider ses proches. Offrir des cadeaux à ses enfants, de beaux voyages, faire des donations aussi...

Et les investisseurs ?

HPO : Aujourd'hui, la force de Senior Consulting Group, c'est que nous avons près de 10 000 investisseurs en portefeuille qui ont compris que le viager était un investissement. 80% d'entre eux ne sont pas des personnes qui veulent acheter leur future résidence, mais des déçus du locatif, de la bourse, de tout ce qui est très volatil. Là ils investissent dans un sous-jacent immobilier qui est sûr (la pierre) et ils savent que leur argent va permettre à des seniors de réaliser leurs projets de vie. Nous sommes dans un cercle vertueux puisque nous sommes le seul investissement qui permet de réinvestir de l'argent (des loisirs, de la santé ou des services) directement dans l'économie.

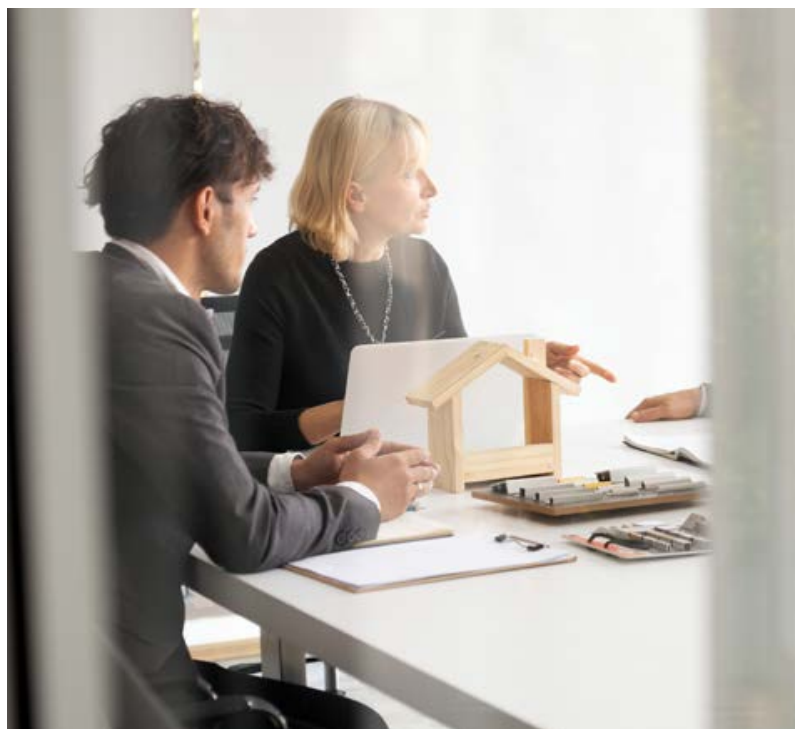
Pré-état daté, état daté, quelles différences, quelles obligations ?

ANALYSE — « C'est cher pour ce que c'est ». Les copropriétaires sont d'accord là-dessus. État-daté et pré-état daté sont des documents demandés à différents moments de la vente d'un bien. Ils sont réalisés et facturés par le syndic. Peut-on s'en affranchir ? **Par Sam Carabott**

« Mettons les choses au clair, nous expliquons en off un gestionnaire d'immeubles pour un grand groupe, le pré-état daté est un document inventé par les notaires qui ont la flemme de faire les calculs basés sur les documents remis par les clients au moment de la signature du compromis de vente. » Nous sommes en effet dans le contexte de la vente d'un bien avec un vendeur, un acquéreur et des informations à communiquer sur l'état du logement et de la copropriété qui concerne cette vente. Alors, est-ce que cette accusation est infondée ? Ce que l'on peut vérifier, c'est ce qui est noté dans la loi. En l'occurrence la loi ALUR ⁽¹⁾ qui est venue clarifier bon nombre de points en matière d'accès au logement. Le terme « pré-état daté » n'est jamais mentionné. Dans cette loi, il est question pour le vendeur de remettre au futur acquéreur « au plus tard à la date de signature de la promesse, les documents » relatifs à l'organisation de l'immeuble, à la situation financière du bien, le carnet d'entretien, la notice d'information, etc. (article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation). Tous ces documents constituent le « pré-état daté ». Évidemment, à la lecture de cette longue liste, le copropriétaire peut prendre peur et préférer payer le comptable du syndic de copropriété pour monter ce dossier.

« Le pré-état daté » n'est pas forcément établi par le syndic

« Comme les syndicats ne sont pas légalement tenus d'établir le pré-état daté, nous proposons un devis au copropriétaire vendeur, explique, toujours en off, le gestionnaire d'immeuble pour un grand groupe. Souvent nous faisons un prix groupé avec l'état daté qui lui est forcément établi par le syndic. Quand ils reçoivent le devis, ils nous appellent aussitôt parce qu'ils trouvent que c'est très, trop cher « pour du papier et quelques chiffres », je cite. Et cela me prend une vingtaine de minutes pour leur dire et redire que tous les documents demandés par le notaire ou l'agent immobilier, communément appelé pré-état daté, sont à leur disposition sur leur extranet. Tous. Parce que le syndic le leur doit. » En effet, le décret n° 2019-502



Copyright (c) 2021 Supavadee bufradee/Shutterstock

du 23 mai 2019, applicable au 1^{er} juillet 2020 exige que le syndic mette à disposition de chaque copropriétaire l'intégralité des documents nécessaires à toute vente. Entendez par là ceux demandés pour ce que l'on appelle communément « pré-état daté ». Oui, il a fallu une loi pour clarifier les choses. Des abus constatés ? Des factures salées, c'est sûr.

Josiane, 57 ans, copropriétaire dans un immeuble de 47 lots à Toulouse : « Quand j'ai vendu mon appartement, le syndic m'a facturé 250 euros le pré-état daté et 450 euros l'état daté, pour des documents qui me paraissaient similaires. C'était en 2019. J'avais pourtant donné mes appels de fonds, le règlement de copropriété, les trois derniers PV d'assemblée générale au notaire mais a priori ce n'était pas suffisant. Alors j'ai payé le syndic pour avoir ces documents. Que faire d'autre ? ».

« Notre gagne-pain »

Résignés, le copropriétaire paye. Peut-on parler d'abus ? Retournons demander à notre gestionnaire, en off. « Je ne crois pas. Réunir tous les documents dont il est question pour un compromis de vente, c'est une prestation qui ne figure pas dans les missions du syndic visées à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965. Donc c'est une mission qui a toute sa place en « honoraires annexes ». C'est du boulot. Du boulot en plus. Du temps de travail de l'assistante, de la comptable, des photocopies ou des numérisations parfois. Bref, ça se facture. D'où le devis envoyé au copropriétaire, pour le lui signifier. Ne pas le prendre en traître. C'est pour ça que dire que c'est abusé, bon. Peut-être, fut un temps, on ne demandait pas de devis. Et encore, je ne pense pas. Aujourd'hui, libre à la personne d'accepter ou non. Après, soyons réalistes. Les cabinets de syndic, grands groupes comme indépendants, ne vivent pas grâce aux honoraires perçus en gestion d'immeuble. Notre gagne-pain, ce sont bien ces honoraires annexes. Les déplacements pour les expertises, les honoraires travaux, les fameux « pré-états datés », etc. »

Si depuis 2020, les choses sont plus claires sur ce document qui ne doit pas forcément provenir du syndic, les « pré-états datés » sont toujours demandés, toujours facturés. Et son tarif est libre.

État daté, tarif plafonné

L'état daté en revanche, c'est une autre histoire. Ce document indispensable pour la concrétisation d'une vente, doit être fourni par le vendeur avant la signature de l'acte authentique d'un bien. Il pré-

sente le même type d'informations que le fameux « pré-état daté », mais il est davantage détaillé. Son contenu est précisé par le décret du 17 mars 1967 et comme son nom l'indique, il fournit les informations sur le(s) lot(s) proposés à la vente, à l'instant T. Ce document, assez comptable, est réalisé par le syndic qui appose en quelque sorte la certification de l'exactitude des informations fournies. Et il est soumis à facturation. Parce que c'est du boulot. Certes, les logiciels de nombre de cabinets sont capables de les établir en quelques minutes, il n'empêche. Comme tout, là aussi il y a eu des abus. Le décret n° 2020-153 du 21 février 2020 est ainsi venu poser des balises et depuis le 1^{er} juin 2020 le maximum qu'un syndic peut facturer au copropriétaire pour la délivrance d'un état daté est 380 euros toutes taxes comprises. Est-ce que le syndic peut faire un geste commercial ? « Oui le syndic peut le faire mais souvent, ce geste nous le faisons sur le pré-état daté. Parce que les honoraires de l'état daté, sont notés, signés dans le contrat de syndic, rappelle le gestionnaire d'immeuble. On pourra toujours justifier un geste commercial lors d'un contrôle fiscal mais il ne faut pas que ce soit récurrent. Dans notre cabinet par exemple, peut-être que trois fois dans l'année on propose 20 % sur le « pré-état daté » et de mémoire, une ou deux fois, nous avons offert les frais d'état daté à une copropriétaire parce qu'elle vendait cinq lots en même temps dans un immeuble d'à peine 15 lots. » ■

1) Loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 pour

l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

380 € TTC

Le décret n° 2020-153 du 21 février 2020 a posé des balises et depuis le 1^{er} juin 2020 le maximum qu'un syndic peut facturer au copropriétaire pour la délivrance d'un état daté est 380€ toutes taxes comprises.

PRÉCISIONS**Qu'y a-t-il dans le « pré-état daté » ?**

(article L 721-2 du CCH)

- > La fiche synthétique de la copropriété,
- > Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant,
- > Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années,
- > Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, des deux précédents exercices comptables,

PRÉCISIONS**Qu'y a-t-il dans l'état daté ?**

Le contenu de ce document est fixé par l'article 5 du décret du 17 mars 1967. Doivent principalement apparaître :

- > Les sommes restant dues par le vendeur. Il s'agit notamment des éventuelles charges impayées, des provisions exigibles du budget prévisionnel et des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel,
- > Les sommes dont le syndicat des copropriétaires peut être

- > Les éventuels impayés dus par le vendeur,
- > L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs,
- > Le montant de l'éventuelle part du fonds de travaux rattachée au lot principal,
- > Le carnet d'entretien de l'immeuble,
- > Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice,
- > Le cas échéant, les conclusions du diagnostic technique global mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 731-1.

débiteur envers le vendeur. Attention, les provisions de charges déjà versées au syndic seront remboursées au vendeur avant la finalisation de la vente. Il faut donc vérifier que la distinction « *sommes dues* » et « *sommes provisionnées* » est bien effectuée dans le document,

- > Les sommes qui devraient incomber au futur acquéreur. Il s'agit notamment des provisions non encore exigibles au titre du budget prévisionnel. Elles peuvent être données à titre approximatif et sous réserve de l'apurement des comptes,
- > Les procès en cours.

Comment mieux gérer le confort d'été ?

STRATÉGIE — Avec le réchauffement climatique, les températures avoisinent fréquemment les 30 °C en période estivale et les épisodes caniculaires se généralisent.

Le confort d'été intégré à la notion de confort thermique, bien maîtrisé dans les constructions neuves, peut aussi être géré dans les logements anciens. **Par Sylvie Lenormand**

Pour préserver une température agréable à l'intérieur d'une maison ou d'un appartement, il faut prendre en compte le confort d'été. Cette notion associée à la réglementation thermique désigne la capacité d'un logement à maintenir une température intérieure maximale agréable sans avoir recours à un système de climatisation. La RE 2020 (Réglementation environnementale), entrée en vigueur en 2022, détermine deux seuils de température maximale : entre 26 et 28 °C le jour et 26 °C la nuit mais elle ne régit que les constructions neuves. Cependant, il est possible de s'approcher de ces standards d'exigence dans l'ancien en engageant quelques travaux de rénovation thermique.

Mieux isoler

Un bon niveau d'isolation du logement permet de diminuer la transmission de chaleur par les parois. Pour réduire les défauts d'étanchéité de votre habitation, il faut généralement intervenir sur l'ensemble du bâti : toiture, murs et sol. On estime que le confort d'été est optimal lorsque le déphasage thermique, c'est-à-dire le temps que la chaleur met pour traverser l'enveloppe isolante et pénétrer à l'intérieur, atteint au minimum 10 heures. Plus une isolation est dense, meilleur est le déphasage thermique. Certains isolants répondent parfaitement à cette problématique comme la laine de roche mais aussi la laine de bois ou le liège, des matériaux isolants naturels à fort déphasage thermique, qui font barrage à la chaleur. En termes de confort d'été, il faut obtenir une résistance thermique $R = 4$ et pour cela mettre en place une épaisseur d'isolant égale à 16 cm. En ce qui concerne la mise en œuvre, l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) est la plus efficace car elle stoppe la chaleur avant qu'elle ne pénètre dans le logement. Autre avantage avec l'ITE, il n'y a aucune perte de superficie à l'intérieur de l'habitation et nul besoin de quitter le logement pour effectuer les travaux !

Ne pas négliger les vitrages

Les grandes surfaces vitrées sont idéales pour laisser entrer la lumière et la chaleur des rayons solaires en hiver mais pendant les mois les plus chauds, elles peuvent favoriser les effets de serre. Idéalement, elles ne devraient pas dépasser 20 à 25 % de la surface habitable, au risque de surchauffer inutilement le logement. L'installation de doubles vitrages offrant une bonne résistance thermique est à prévoir si vous disposez encore d'anciennes fenêtres à simple vitrage. Sinon, vous pouvez opter pour des films anti-chaleur à poser directement sur les vitres et qui rejettent la chaleur liée aux rayons du soleil, garantissant jusqu'à 10 °C de moins que la température extérieure. Pour rafraîchir certaines pièces, adosser une pergola bioclimatique à une maison peut être une autre solution. Son toit à lames orientables permet de maîtriser les apports solaires et de réguler la température des pièces attenantes. Les volets isolants sont aussi utiles pour les jours de fortes chaleurs, à condition qu'ils soient en position fermée !

Atout stores

Il existe des solutions moins onéreuses et plus faciles à mettre en œuvre que l'isolation ou le changement des vitrages pour limiter les apports solaires. Par

Ventilateurs et autres rafraîchisseurs d'air brassent de l'air qui coûte cher ! En effet, leur consommation énergétique reste importante par rapport aux bienfaits qu'ils apportent. Cependant, les fonctions brumisation ou humidification peuvent apporter un soupçon de confort quand il fait très chaud !



© Photo Francjaflex

exemple, l'installation de stores extérieurs et notamment de stores bannes permet d'abaisser la température de 5 °C, à condition de dérouler les stores au bon moment ! Pour cela, il est préférable de les équiper d'une motorisation couplée à un capteur solaire qui les actionne dès que le soleil pointe son nez. Pour éviter le soleil rasant de fin d'après-midi, pensez à équiper les stores bannes de lambrequins déroulables. Les brise-soleil ou BSO (store à lames horizontales orientables) se posent également à l'extérieur mais contre les baies vitrées. Leurs lames plates, galbées ou en Z avec joints anti-bruit et isolants, contrôlent l'énergie solaire. Les stores screen, qui se déroulent à la verticale du vitrage, à quelques centimètres de la fenêtre ou de la baie vitrée, assurent également une bonne protection thermique. Ils peuvent aussi être placés à l'intérieur et redoublent d'efficacité s'ils sont composés de toiles avec une face métallisée qui peut réfléchir jusqu'à 85 % du rayonnement solaire.

Comment bien ventiler ?

La ventilation naturelle du logement contribue au confort d'été essentiellement la nuit. L'air chaud, plus léger que l'air froid, monte et aspire l'air froid

ASTUCE

Refroidir à l'ancienne

Pour rafraîchir une maison, il est possible d'installer un puits canadien (ou provençal). Il s'agit d'un procédé très ancien qui consiste à prétraiter l'air utilisé pour ventiler la maison en exploitant l'inertie thermique du sous-sol. En effet, sous terre, la température avoisine les 12 °C, été comme hiver. Dans le jardin, une bouche d'entrée prélève l'air envoyé à l'intérieur de la maison par un réseau de canalisations enterrées entre 1,50 et 2 m (l'échangeur géothermique). Ces gaines sont raccordées à un ventilateur indépendant ou à celui de la VMC. Si le puits canadien nécessite très peu d'énergie, sa réalisation est onéreuse et nécessite de faire appel à une société spécialisée et/ou à un bureau d'études thermiques, ce qui fait grimper le coût de l'installation qui ne peut être réalisée dans n'importe quel sol.

qui le remplace. Cette ventilation est surtout efficace dans les maisons individuelles avec étages où se crée un effet de cheminée faisant circuler l'air. La VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) permet de renouveler l'air plus rapidement. Dans le cas d'une VMC simple flux, la prise d'air neuf se fait directement sur l'extérieur. Mais rien ne vaut



© Photo Soprafen



© Photo Rowenta



© Photo Soprafen



© Photo Francallex

VÉGÉTATION

Vivre avec la nature

Les plantes grimpantes comme la vigne vierge, le chèvrefeuille, la glycine ou le jasmin créent un mur végétal sur la façade de la maison faisant office d'isolant qui maintient une température basse dans la maison. À l'intérieur, vous pouvez créer un mur végétal qui, outre sa fonction décorative, apporte une sensation de fraîcheur grâce à l'évapotranspiration des plantes vertes. La lame d'air qui se crée entre le support accueillant les végétaux et le mur, agit aussi comme un isolant supprimant les ponts thermiques entre l'extérieur et l'intérieur.

une VMC double flux thermodynamique, équipée d'un by-pass automatique pour tempérer les apports calorifiques de l'été, d'autant plus si votre logement est correctement isolé. Son seul défaut est de prendre beaucoup de place, la centrale devant être placée dans un volume chauffé et accessible pour le changement et le nettoyage des filtres. En outre, il faut prévoir le passage des gaines de 8 à 12 cm de diamètre et la pose d'un faux plafond est parfois nécessaire en rénovation. Il est donc plus évident de prévoir ce type d'installation dans une maison individuelle que dans un appartement.

Quand la climatisation est indispensable

Dans les régions les plus chaudes et selon la configuration du logement, la climatisation se révèle parfois indispensable. Il existe des climatiseurs mobiles indépendants ne nécessitant pas d'installation mais peu efficaces et bruyants. Rien que leur fonctionnement est incohérent puisqu'il nécessite de laisser passer une gaine d'évacuation de l'air chaud par une porte ou une fenêtre entrebâillée ! Si vous décidez d'installer un système de climatisation, privilégiez les climatiseurs basse consommation ou les pompes à chaleur air-air qui garantissent un bon confort thermique en été mais aussi en hiver. Les systèmes split comprennent une unité de production de froid ou de chaud à l'extérieur et une unité de diffusion à l'intérieur. Pour refroidir plusieurs pièces, il faut un système multi-split qui relie l'unité extérieure à plusieurs unités intérieures (jusqu'à 4). La technologie Inverter appliquée aux climatiseurs réduit la puissance utilisée par le compresseur de 75 % en évitant les arrêts et les redémarrages fréquents, d'où un allongement de la durée de vie de la clim. Comme c'est pendant la phase de démarrage que le climatiseur consomme le plus, la consommation des appareils équipés de cette technologie est aussi réduite. ■

Actualités

Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique

www.unpi.org



**JE SOUHAITE
M'ABONNER**

à 25 millions de Propriétaires :

Version papier

■ **1 an** (11 numéros) pour **59€ TTC**

Version papier

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

Version numérique

■ **1 an** (11 numéros) pour **44€ 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

Abonnez-vous

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

Vers l'annulation de la hausse record de la taxe foncière à Marseille : un procès historique



© Photo Elisa Cardigan

HISTORIQUE — Un petit séisme selon la presse. En effet, le Tribunal administratif de Marseille a examiné lors d'une audience du 15 mars 2023 le recours en annulation formé par environ 238 propriétaires et l'UNPI 13/83 représentés par le cabinet GOBERT & ASSOCIES contre l'augmentation de la taxe foncière 2022 (+16.3%) qui représente 22 années de hausse.

Par M^e Jacques Gobert et M^e Frédéric Ponsot, SCP Gobert & associés

Le peu de jurisprudence sur cette question et les enjeux financiers en question à hauteur d'environ 50 millions d'euros en font un procès historique dont le délibéré sera attendu par de nombreux propriétaires marseillais, par les commentateurs et la doctrine juridique. Le rapporteur public a conclu dans le sens des requérants en demandant l'annulation du vote du budget 2022 et de la délibération fixant le taux historique de la taxe foncière. Selon lui, les élus marseillais n'auraient pas été destinataires, lors du vote de ces deux actes, de l'information suffisante de nature à leur permettre de voter en conscience, ce qui aurait faussé la démocratie. En effet, le magistrat administratif a considéré que le rapport d'orientation budgétaire, préalable au débat d'orientation budgétaire et au vote du budget primitif, est entaché de plusieurs vices, tenant à l'oubli de nombreuses mentions obligatoires.

Selon le rapporteur public, le remboursement de la somme de 50 millions d'euros ne constitue pas une somme excessive qui désorganiserait les services financiers.

De même, la mairie n'a pas clairement annoncé dans les documents budgétaires la hausse du taux de la taxe foncière en précisant uniquement qu'elle « actionnerait tous les leviers possibles », sans accompagner sa délibération d'une réelle étude d'impact. Cette hausse a été littéralement camouflée.

Le rapporteur public a donc estimé, en abondant dans le sens des arguments des avocats des propriétaires et de l'UNPI, que les élus avaient été privés du « socle minimum d'informations pour remplir leur mandat » au regard de l'importance et de la technicité du vote en jeu. La circonstance qu'une majorité se soit dégagée malgré une forte opposition minoritaire, à l'occasion de tel ou tel débat, n'excuse pas un tel manquement. Les contribuables ont donc payé un impôt sur des bases illégales.

Reste désormais la question de la réparation et des conséquences de l'illégalité du budget et de la hausse de la taxe foncière. Juridiquement, l'annulation d'un tel acte a un effet rétroactif, ce qui signifie que l'acte est censé n'avoir jamais existé. Autrement dit, la Commune de Marseille et les services des impôts devront rembourser les sommes indûment perçues puisque la taxe foncière n'a plus de base légale. Cependant, le juge administratif dispose de la possibilité de différer l'annulation prononcée dans cette affaire si celle-ci risque de présenter des conséquences manifestement excessives.

Or, selon le rapporteur public, tel n'est pas le cas : la somme de 50 millions au titre du remboursement ne constitue pas une somme excessive qui ne désorganiserait pas les services financiers. La ville a répliqué pour demander un délai pour revoter, reconnaissant ainsi explicitement devoir rembourser car la hausse est illégale. En revotant une deuxième fois, la ville espère maintenir la hausse.

En droit, la question de l'annulation du budget d'une collectivité locale par le juge administratif est

connue. L'annulation ôte tout effet juridique au budget, et fait disparaître la hausse. Toutefois, en cas d'absence de vote du budget rectificatif avant le 15 avril de l'année de l'annulation, le préfet saisit sans délai la chambre régionale des comptes, puis, après avis de celle-ci, exécute le budget sans la hausse ; Dans ce cas la ville sera donc en tutelle. D'autres collectivités peuvent également être concernées par ce type de recours tendant à l'annulation de la taxe foncière. ■

Une action contre la hausse injuste de la taxe foncière à Marseille : « Cette procédure peut faire tache d'huile »

RENCONTRE — Auguste Lafon, président de l'UNPI 13 et 83, revient sur l'action en justice engagée contre la ville de Marseille au sujet de la hausse soudaine de la taxe foncière, votée semble-t-il en dépit de la légalité le 8 avril 2022. Près de 50 millions d'euros sont en jeu pour les contribuables. **Propos recueillis par Louis Janmot**

La ville de Marseille s'est-elle précipitée à augmenter sa taxe foncière pour répondre à ses besoins de trésorerie ? On parle d'une majoration de 32 à 239 euros selon les foyers fiscaux.

Oui, ils se sont précipités. Ils ont pris une décision à la va-vite et, surtout, ils n'ont pas respecté la légalité. La mairie a justifié cette hausse de 16,3 % de la taxe foncière au motif de la hausse des coûts de l'énergie liée à la guerre en Ukraine, et de l'évolution de l'indice des fonctionnaires. Or, ces deux éléments n'étaient pas encore d'actualité au moment où ont été décidées les hausses de taux. La ville s'est précipitée sans respecter la légalité et c'est ce que leur a reproché le commissaire du gouvernement le 15 mars au tribunal administratif. Les taux envisagés pour la taxe foncière de 2022 n'avaient pas été clairement annoncés aux élus au moment de la délibération du 8 avril 2022. Il semblerait en effet que le budget a été voté dans le flou.

Augmenter la taxe foncière, c'est prendre le risque de précariser les propriétaires les plus modestes ?

Marseille a appliqué 16,3 % de hausse. Mais, en début d'année, il ne faut pas oublier que le Parlement a voté l'augmentation maximum des bases d'imposition de la taxe foncière de +7,13 %. Suite à cette décision, la ville s'est empressée d'appliquer cette hausse à ce niveau maximal. Elle aurait pu être moindre, mais c'est ce pourcentage qui a été choisi. Cela va donc correspondre à une augmentation de 24 % de l'imposition sur deux ans, c'est considérable. Or, le problème de Marseille et des grandes villes en général, c'est que les petits propriétaires, généralement les copropriétaires, risquent de passer sous le seuil de pauvreté. Car certains d'entre eux devront aussi financer d'importants travaux de rénovation énergétique suite à la nouvelle réglementation en matière de DPE. Augmenter



Auguste Lafon,
président de
l'UNPI 13 et 83.

à ce point la taxe foncière est mauvais pour les primo-accédants également, qui ont tablé leurs budgets sur le foncier d'il y a deux ou trois ans. Mais également pour les retraités, dont les pensions sont modestes et, on l'oublie trop souvent, les commerçants.

L'avocat de la ville de Marseille, Jorge Mendes, juge que ce recours des 240 propriétaires marseillais, dont la Chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires des Bouches-du-Rhône et du Var, est une manœuvre politicienne, qu'en pensez-vous ?

Ce n'est pas du tout une manœuvre politicienne en ce qui nous concerne à l'UNPI. Que l'opposition municipale s'empare de ce sujet, c'est son boulot, mais nous aurions également fait un recours contre Jean-Claude Gaudin (président de la métropole d'Aix-Marseille-Provence) s'il avait fauté. Ce n'est pas une attaque contre la mairie de Marseille, mais contre le fait d'avoir augmenté la taxe foncière sans concertation. On a l'impression que la mairie a tenté de faire passer cette augmentation en douce. Elle a encaissé 50 millions d'euros qui n'auraient pas dû être collectés.

Les contribuables peuvent-ils espérer obtenir un remboursement de la taxe déjà perçue ?

C'est encore difficile à dire. Mais, si l'équipe municipale n'arrive pas à faire un rectificatif dans les temps, les propriétaires seront en droit de demander un remboursement, car la base de cette fiscalité était erronée. Évidemment, l'avocat adverse clame que c'est impossible et que cela sèmerait la panique dans les budgets de la ville. Mais la loi est la loi et il faudra trouver une solution avant la mi-avril, même si la mairie espère pouvoir obtenir un délai jusqu'à la fin de l'année 2023 pour trouver une solution légale. Nous allons donc suivre la procédure de près avec notre avocat, mais nous sommes confiants. En règle générale, quand un commissaire du gouvernement écrit un rapport, il est souvent suivi par le tribunal administratif. Ce serait en effet une atteinte au droit que de ne pas annuler ce budget, car la légalité n'a pas été respectée.

D'autres villes sont concernées par ce type de hausse arbitraire ?

Bien sûr, nous nous penchons aussi sur la métropole lyonnaise. Nous sommes les premiers à agir contre Marseille et c'est historique pour l'UNPI, car c'est une grosse collectivité et cette procédure peut faire tache d'huile. Je dis aux autres : « Allez-y ! ». Les villes se reposent beaucoup sur la taxe foncière pour fonctionner, nous devons donc faire attention aux contribuables. D'autant que ce ne sont pas ceux qui paient le plus qui profitent le mieux du service public. Dans ce genre de procédures, il faut identifier des failles. Ce n'est pas forcément facile, il faut mettre le nez dans les rapports préliminaires, vérifier les dates et délais, mais si Marseille a commis des erreurs, malgré ses équipes compétentes, j'imagine que d'autres collectivités en ont commis aussi. ■

Jardins à usage privatif en copropriété : quand les ennuis fleurissent

EXAMEN — En théorie, c'est simple. L'usager doit entretenir ses espaces à usage privatif. En pratique, les jardins sont souvent mal menés. À qui la faute et comment agir ? **Par Sam Carabott**

« Il n'y a pas d'action rapide mais, in fine, le syndic est sûr de gagner. » Sabrina, gestionnaire d'immeuble pour un grand groupe depuis plus de 15 ans à Bordeaux, est formelle : « Des jardins qui ne sont pas entretenus, il y en a souvent. L'usager doit veiller à son entretien, ce qui est généralement noté au règlement de copropriété et nous, syndic, nous veillons au respect du règlement de copropriété. Entre autres (rires). » Le règlement de copropriété. La Bible du syndic. Tous ceux interrogés indiquent qu'en grande majorité les jardins attachés au logement des copropriétés sont bien des « parties communes à jouissance privative », que c'est indiqué dans le règlement de l'immeuble. C'est-à-dire que le terrain appartient bien à la copropriété, mais que tout le reste : plantations, arbustes, arbres, doit être entretenu par l'usager. Soit le copropriétaire, soit le locataire⁽¹⁾. Rien d'extraordinaire, cela semble même évident. Et pourtant, nombre de témoignages convergent vers l'absence d'entretien de ces espaces. « J'ai eu un cas, poursuit Sabrina, où les plantes avaient tellement poussé, les troncs s'étaient tellement épaissis, que la façade a été abîmée et la fenêtre du premier étage obstruée. » Autre cabinet, même réjouissance. Julie, syndic à Nice depuis cinq ans pour le même grand groupe, avoue avoir eu plusieurs cas comme celui-là. « Souvent c'est le locataire qui est défaillant. Le gazon n'est pas tondu, les mauvaises herbes prolifèrent, les moustiques sont attirés, parfois les cafards et les souris s'installent. Et les copropriétaires nous assomment de courriers. On se sent impuissants. Pourtant, quoi qu'il arrive, l'usager devra toujours être celui qui s'occupe du jardin, celui qui devra payer pour son entretien s'il ne le fait pas et qu'une gêne avérée est occasionnée. » Que faire quand ça dégénère ?

Courrier simple et recommandé

Première chose : regarder le règlement de copropriété. Si l'usage privatif est la règle (il s'agit alors de parties communes à jouissance privative), parfois il peut y avoir des surprises (sur d'anciens immeubles notamment) avec des jardins qui appartiennent en pleine propriété à la copropriété (il s'agit dans ce cas de parties communes), et donc, où le syndicat

est garant de l'entretien et du remplacement des essences et autres plantations qui y sont ancrées. Ces cas sont rares semble-t-il. Le syndicat des copropriétaires sera avisé de cet état de fait et devra entretenir ces espaces.

Seconde chose à faire : chercher à savoir si le défaut d'entretien provient du copropriétaire ou de son locataire. Si la procédure est la même, car le syndic ne peut s'adresser qu'à son client (le copropriétaire) ou à son agence immobilière, cette information permet de cibler le bon « fautif ». « Ce que l'on fait en général, lors de nos visites d'immeuble, évoque Sabrina, c'est que l'on envoie un courrier simple au copropriétaire dès que le jardin est un peu à l'abandon. On n'attend pas que ce soit le Far West. » Un courrier simple est envoyé après appel téléphonique infructueux. Si aucune réponse n'est donnée, un second courrier part, souvent en recommandé avec demande d'avis de réception. Le copropriétaire est

« Ce que l'on fait en général, lors de nos visites d'immeuble, c'est que l'on envoie un courrier simple au copropriétaire dès que le jardin est un peu à l'abandon. On n'attend pas que ce soit le Far West »

Sabrina, gestionnaire d'immeuble à Bordeaux

de nouveau contacté, des questions sont éventuellement posées au voisinage pour savoir ce qu'il se passe, etc. « Cela peut prendre des mois et des mois. Le copropriétaire est en villégiature je ne sais où, il est parti pour 6 mois et ne s'occupera de rien. Bien souvent, ce sont des copropriétaires qui ne paient déjà pas leurs charges. Il faut s'armer de patience. »

Si un locataire est en place, le copropriétaire doit être attentif. C'est ce que va lui signifier le syndic dans son courrier. Lui demander de vérifier ce qui est noté dans le bail concernant l'entretien du jardin. En règle générale, c'est celui qui en a l'usage qui offi-



Copyright (c) 2018 czitrov/Shutterstock

cie (voir encadré), donc le locataire, mais il arrive que le bail spécifie que l'entretien du jardin est à la charge du copropriétaire, vu comme un atout supplémentaire à la location.

Solution amiable

Ensuite et parce que le rôle du syndic est de veiller à l'entretien de l'immeuble, « on peut proposer des solutions amiables comme demander un devis au jardinier de la copropriété, le proposer au copropriétaire, et s'il accepte, faire les travaux et imputer ce montant sur ses charges. De cette façon, explique Antoine, gestionnaire à Toulouse pour un autre grand groupe, on parvient très souvent à clôturer le problème. » Mais, pas toujours. Sabrina à Bordeaux, indique que comme pour les premiers courriers envoyés pour signaler le sinistre, ceux-là ne sont pas davantage ouverts. Si la situation empire, avec des nuisibles qui rodent, des moustiques et autres blattes, deux solutions s'offrent au syndic.

Hygiène, sécheresse

Faire appel au service hygiène de la mairie dont dépend le bien et signaler les troubles provoqués par l'absence d'entretien du jardin. Si le risque est avéré, alors le maire pourra prendre un arrêté afin de contraindre le propriétaire du jardin à le remettre en état. Le maire peut également faire réaliser les travaux aux frais du propriétaire suivant l'article L.2213-25 du Code général des collectivités territoriales. Ces travaux sont alors effectués par des agents

du service communal d'hygiène et de santé de la mairie. Au printemps en effet, ces services sont régulièrement sollicités. La réactivité est fluctuante aux dires des syndicats mais l'efficacité, elle, est assurée.

Ester en justice

Si rien de tout ceci n'a fonctionné, « alors on enclenche la procédure judiciaire et on demande l'autorisation en assemblée générale (vote à la majorité de l'article 24) d'ester en justice à l'encontre du copropriétaire défaillant. En général, là ça bouge, sourit Antoine, gestionnaire à Toulouse. Surtout quand en premier lieu, nous faisons passer un huissier pour faire constater l'état du jardin et mettre l'accent sur les nuisances occasionnées. » Pas de référé heure à heure possible sauf dans le cas de jardin aux herbes jaunies, en pleine sécheresse et dans une région venteuse par exemple. Là, la procédure sera rapide. Sinon, comptez quelques mois avant de pouvoir exposer votre cas et de trouver une issue heureuse. Sachez qu'au final « c'est le syndic qui gagne, rappelle Sabrina. Nous avons la loi de notre côté dans ce genre d'affaires. On ne peut pas pénétrer dans les jardins à usage privatif et remettre nous-mêmes en ordre les jardins. C'est interdit et c'est normal. Pourtant, certains copropriétaires aimeraient bien le faire, bénévolement qui plus est. Nous usons de toutes les solutions à notre disposition et à force, on y arrive. On essaie autant que possible de régler ce litige à l'amiable pour ne pas faire porter au syndicat des frais trop lourds pour un jardin. Éviter en quelque sorte que les ennuis ne continuent de fleurir. » ■

SOLUTION — « on peut proposer des solutions amiables comme demander un devis au jardinier de la copropriété, le proposer au copropriétaire, et s'il accepte, faire les travaux et imputer ce montant sur ses charges. De cette façon, on parvient très souvent à clôturer le problème. » Antoine, gestionnaire à Toulouse.

1) Sauf rares cas où des arbres de haute futaie se situent dans ces jardins-là. Ces essences, aux racines profondément ancrées dans le sol commun appartiennent, pour cette raison à la copropriété qui de facto à la charge de les entretenir, les tailler, les remplacer le cas échéant. Cour d'Appel Aix-en-Provence, 4^e ch., 6 juin 2008.

Protection juridique : Les bonnes pratiques

STRATÉGIE — Propriétaire occupant ou bailleur, vous pouvez rencontrer des difficultés dans la gestion de votre bien immobilier (voisinage, locataire, ...). Certains d'entre vous bénéficient d'une protection juridique, d'autres souhaitent en souscrire une. Ce qu'il faut savoir. **Par Livia BROCHE, juriste de l'UNPI**



Qu'est-ce que la protection juridique ?

La protection juridique est un contrat d'assurance qui vous permet de bénéficier notamment de l'assistance d'un avocat afin de défendre vos intérêts à l'amiable, c'est-à-dire en dehors de tout contentieux et d'être accompagné dans le cadre de vos négociations, et/ou en justice.

Les prestations garanties

La protection juridique diffère selon la nature de la couverture prévue dans le contrat d'assurance souscrit. Au-delà du contenu des garanties prise en charge par l'assureur, des limites peuvent être fixées dans la police d'assurance.

> Les exclusions de garantie prévues par la loi

Certaines prestations sont exclues par la loi. Par exemple, la loi prévoit que les pertes et les dommages causés par une faute intentionnelle ou par un comportement dont l'objectif est de nuire consciemment ne sont pas à la charge de l'assureur ⁽²⁾.

> Les limitations du montant de la garantie

Comme indiqué, les différentes prestations garanties sont définies par la police d'assurance de protection juridique. Votre contrat d'assurance peut

Les conseils de l'UNPI

Lisez attentivement la police de l'assurance de protection juridique proposée, afin d'avoir un consentement éclairé sur les prestations auxquelles vous avez le droit mais également celles qui sont exclues de la garantie.

1) Art. L. 113-1 du code des assurances (C. assur.)

2) art. L. 113-2 du C. assur.

3) art. L. 127-2-2 C. assur.

4) art. L. 127-4 C. assur.

5) art. L. 127-2-3 C. assur.

6) CJUE, 14 mai 2020, aff. C-667/18, ordre des barreaux francophone et germanophone c/ Ministerraad

7) art. L. 127-3 C. assur.

prévoir un seuil d'enclenchement. Le seuil d'enclenchement est le montant minimum du sinistre qui vous permet de faire jouer votre protection juridique. Si vous dépassez ce seuil et qu'il s'agit d'un sinistre garanti, vous devez encore être vigilant. En effet, différents plafonds au-dessus desquels le litige n'est plus pris en charge par votre assureur peuvent être fixés. C'est souvent le cas pour les honoraires d'avocats. En pratique, vous pouvez trouver dans votre contrat un barème de plafonds.

Les modalités de prise en charge par l'assureur

Vous devez faire une déclaration du sinistre auprès de votre assureur dès que vous en avez connaissance et au plus tard dans le délai fixé par le contrat. Ce délai ne peut pas être inférieur à cinq jours ouvrés ⁽²⁾. Les consultations et actes réalisés avant la déclaration ne sont pris en charge par l'assurance que si vous pouvez justifier d'une urgence ⁽³⁾.

> En cas de désaccord avec votre assureur : Que faire ?

Si vous n'êtes pas d'accord avec votre assureur sur les mesures à mettre en œuvre pour régler le litige auquel vous êtes confronté, vous pouvez recourir à un médiateur ou, à défaut, au président du tribunal judiciaire au frais de l'assureur. Attention, si le juge considère que votre action est abusive, ces frais peuvent être à votre charge. Si, malgré le différend avec votre assureur, vous engagez une procédure contentieuse (alors que votre assureur s'y opposait) et obtenez une solution plus favorable que celle proposée, il doit vous indemniser des frais exposés dans la limite du montant de la garantie ⁽⁴⁾.

> Choisissez librement votre avocat

Vous devez être assisté ou représenté par un avocat dès que vous ou votre assureur êtes informés que la partie adverse est défendue par un avocat ⁽⁵⁾. Dans tous les cas, que ce soit de votre initiative ou parce que votre adversaire a un avocat, vous pouvez librement le choisir. Cette liberté de choix de l'avocat s'applique aussi lorsque vous avez recours à la médiation ⁽⁶⁾. Votre assureur ne peut vous proposer un avocat que si vous faites une demande écrite ⁽⁷⁾. ■

Gestion de votre bien : « Bénéficiez de l'expertise des chambres locales de l'UNPI »

STRATÉGIE — Les chambres du réseau UNPI informent, accompagnent et défendent les propriétaires immobiliers en proposant de nombreux services. Monsieur RAINERO, administrateur de la chambre UNPI 12 – RODEZ, répond à nos questions. **Propos recueillis par la rédaction**

Pouvez-vous vous présenter ?

Avocat honoraire, je dispose de beaucoup de temps libre pour m'investir, entre autres, dans le monde associatif dont l'UNPI 12.

Comment votre chambre accompagne les propriétaires et copropriétaires ?

La chambre a mis en place un accueil téléphonique pour dispenser les premiers conseils. Elle a également créé un réseau de partenaires. Il s'agit de professionnels vers lesquels, la chambre oriente ses adhérents dépourvus de carnet d'adresse pour résoudre les problèmes auxquels ils sont confrontés (par exemple diagnostic, isolation d'immeuble, artisans du bâtiment etc.). Depuis l'année 2023, la chambre propose à ceux qui le souhaitent, la souscription d'un contrat de protection juridique bien utile pour la gestion des biens à vocation locative. Un seul contrat suffit, pour l'ensemble de vos lots (appartement, maison, local commercial, immeuble) pour une cotisation annuelle de seulement 35 euros.

Quelles sont les modalités de bénéfice de la protection juridique ?

En raison de la disparité existant entre les adhérents qui, dans leur majorité, n'étaient pas assurés et les locataires qui, en grand nombre, bénéficiaient d'une telle protection, il est apparu opportun à la chambre de proposer un tel service. Elle a donc reçu une proposition de la Compagnie Generali, représentée par M. Denis Lapôtre partenaire national de l'UNPI (plus d'informations page 51 de ce numéro). Elle l'a étudiée et a formulé, à son tour, des contre-propositions et remarques. A l'issue de cet échange, un projet définitif a été conclu. Il s'agit d'une stipulation pour autrui conclue entre la chambre UNPI 12 et la compagnie Generali. Ce contrat est destiné à faire bénéficier, aux adhérents de la chambre qui le souhaitent, des conditions avantageuses qui ont été négociées dans leur intérêt.

S'agissant de la protection juridique proposée, quels sont les cas dans lesquels elle peut jouer ?

La garantie s'applique aux litiges relatifs aux biens immobiliers à usage locatif d'une surface maximum



© Photo UNPI 12

de 2000 m² situés en France. L'assurance intervient dans les litiges concernant la protection des biens immobiliers : notamment atteinte au droit de propriété ; mitoyenneté ; servitudes ; bornage ; expropriation ; travaux d'entretien et de rénovation ; squatters, trouble de voisinage, litiges avec le syndicat de copropriété... L'assurance intervient dans les litiges entre l'assuré et l'administration fiscale. Elle concerne aussi et avant tout, les litiges entre propriétaires et locataires : interprétation du bail ; résiliation du contrat ; paiement du loyer et charges locatives ; expulsion du locataire...

Vos adhérents qui y ont souscrit sont-ils satisfaits ?

La chambre prévoyait, cette première année, la conclusion de 30 contrats. Eu égard au prix et aux prestations proposées, le contrat a rencontré un vif succès puisque, à ce jour, 100 polices ont été souscrites. ■

BAIL D'HABITATION — CA, Aix-en-Provence, ch. 1-7, 2 févr. 2023, n° 22/05402

L'octroi de délais de maintien dans les lieux doit être justifié par des démarches de relogement

Le locataire qui se limite à faire état d'une demande de logement social ne justifie pas de démarches actives et concrètes de relogement. **Par M^e Pierre De Plater, pdpavocat.fr**

En matière de bail d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989, l'obtention d'une décision de justice d'expulsion n'est souvent qu'un aspect d'un processus plus large. En effet, la réglementation autorise les occupants sans droit ni titre, à solliciter des délais pour quitter les lieux. Au terme de la décision commentée, le juge de proximité de Marseille a validé un congé pour vendre et ainsi, l'expulsion des ex-locataires et de tous les occupants de leur chef. Un appel a été interjeté de cette décision, l'occupante — sans emploi, avec deux enfants — sollicitant des délais pour quitter les lieux, au regard de sa situation familiale. Elle justifiait par

ailleurs régulièrement procéder au règlement de ses loyers et charges (qui étaient, en réalité, des indemnités d'occupation). Après avoir vu sa demande rejetée en première instance eu égard à la durée de la procédure, qui lui avait de facto permis de bénéficier de 18 mois de délais pour rechercher un logement, la cour s'est interrogée sur les démarches réalisées par l'intéressée pour retrouver un logement. En effet, il n'est pas rare que la demande de délais soit un argument développé pour faire obstacle à l'exécution d'une décision d'expulsion devenue définitive. C'est précisément pour cette raison que la juridiction d'appel procède à une étude circonstanciée de la situation de la demanderesse, relevant d'une part, que celle-ci ne faisait pas état de la situation de sa fille de 22 ans vivant avec elle, et d'autre part, que le dépôt d'une demande de logement social n'est pas une démarche suffisante justifiant la recherche active d'un nouveau logement. Sa demande de délais est rejetée. ■

VENTE — Cass. Civ 3^e., 18 janvier 2023, n° 21-22.543

Achat d'un bien infesté par des parasites : quelles sont vos voies de recours ?

La Cour de cassation rappelle qu'un acquéreur ne peut pas agir sur le fondement de l'obligation de délivrance et/ou d'information lorsque le défaut du bien acheté constitue un vice caché. **Par Livia BROCHE, juriste de l'UNPI**

Dans cette affaire, un corps de bâtiment à réhabiliter en maison d'habitation a été vendu. Les acquéreurs ont constaté que la charpente était infestée de parasites et ont assigné le vendeur en indemnisation. D'une part, ils invoquent un manquement par le vendeur à son obligation de délivrer une chose conforme aux stipulations contractuelles (article 1611 du code civil). En effet, ils considèrent qu'une construction destinée à l'habitation doit avoir un toit. D'autre part, ils soulèvent un manquement de la part du vendeur à son obligation d'information et de conseil (articles 1602 et 1104 du code civil), quant à l'état du bien vendu et aux difficultés qu'ils pouvaient rencontrer dans son utilisation. Ils arguent que le vendeur aurait dû signaler l'existence ou la possibilité d'une infestation de termites. La cour d'appel a rejeté les demandes des acquéreurs au motif

que l'infestation avait détruit les pièces principales de la charpente et du solivage, entraînant ainsi un risque d'effondrement, ce qui ne pouvait constituer qu'un vice caché de la chose vendue (article 1641 du code civil). La Cour de cassation confirme cette décision en précisant que la cour d'appel n'était pas tenue de procéder à l'examen des deux autres fondements soulevés par les acquéreurs. En effet, selon une jurisprudence constante, les défauts qui rendent la chose vendue impropre à sa destination normale constituent des vices cachés et seule l'action sur ce fondement est alors possible (Cass. 1^{re} civ, 4 juillet 1995, n° 93-18.430). ■

Les conseils de l'UNPI

Lorsque vous constatez un défaut du bien acheté, vous avez tout intérêt à agir à la fois sur le fondement de la garantie des vices cachés et celui du manquement à l'obligation de délivrance d'un bien conforme aux stipulations contractuelles. A défaut, le juge n'est pas tenu d'examiner le fondement que vous ne lui avez pas présenté.

BAIL COMMERCIAL — Cass. Civ 3^e, 15 février 2023, n° 21-21.985

Droit de repentir du bailleur commercial : quand commettez-vous une faute ?

Le droit de repentir peut être exercé, sans faute du bailleur, s'il intervient avant une décision de justice définitive et que la locataire occupe toujours les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté des locaux de remplacement. Par M^e François MORABITO, SCP Gobert & associés

Le propriétaire qui a refusé le renouvellement du bail commercial, peut éviter d'avoir à payer l'indemnité d'éviction en revenant sur son refus et donc en consentant au renouvellement du bail ; ce droit de repentir du bailleur est prévu à l'article L. 145-58 du Code de commerce. Dans cette affaire, la preneuse (locataire) avait sollicité le renouvellement du bail, moyennant une réduction du loyer. La bailleuse avait refusé le renouvellement et offert le paiement d'une indemnité d'éviction. La locataire avait assigné la propriétaire en fixation de l'indemnité d'éviction en 2012, mais en 2015 la bailleuse exerçait son droit de repentir. La locataire se prévalait du fait que durant cette période (entre 2012 et 2015), la propriétaire avait effectué des travaux de réhabilitation au cœur de la galerie commerciale où se situaient les locaux et évoquait une faute commise par la bailleuse dans l'exercice de son droit de repentir. La Cour de cassation rappelle que la bailleuse « avait exercé son droit de repentir avant

qu'une décision passée en force de chose jugée n'ait été prise concernant le montant de l'indemnité d'éviction et que la locataire n'ait engagé un processus irréversible de départ des lieux » et « que l'existence d'une faute ne pouvait être déduite du seul fait que la bailleuse ait exercé son droit de repentir un mois après le dépôt du rapport d'expertise et presque quatre ans après le refus de renouvellement du bail ». Quant aux travaux de réhabilitation entrepris par la bailleuse, s'ils avaient causé des désagréments à la locataire, ils n'avaient pas fait obstacle à la poursuite de son activité commerciale et l'évolution des facteurs locaux de commercialité pouvait être prise en compte dans la fixation du loyer du bail renouvelé. Mais la locataire n'avait pas sollicité judiciairement une diminution du loyer. En conséquence, le droit de repentir peut être exercé sans faute du bailleur s'il intervient avant une décision de justice définitive et que la locataire occupe toujours les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté des locaux de remplacement. ■

BAIL D'HABITATION — Civ. 3^e, 15 févr. 2023, n° 22-19.419

Logement de fonction : l'inertie du bailleur est-elle créatrice de droits au profit de l'occupant ?

A la fin du contrat de travail, le bailleur doit solliciter la libération du logement de fonction occupé par son ex-salarié, au risque de voir naître un bail d'habitation.

Par M^e Pierre De Plater, pdpavocat.fr

En 1970, un salarié se voit consentir un droit d'occupation sur un logement fourni par son employeur. Ce logement était intrinsèquement lié au travail du salarié. Pour rappel, la loi du 6 juillet 1989 prévoit un régime que l'on pourrait qualifier de « mixte » aux logements occupés en raison d'un emploi. En effet, ces contrats sont régis en grande partie par les dispositions du Code civil et de manière marginale par celles de la loi du 6 juillet 1989 parmi lesquelles les règles relatives à la décence locative. En somme, il s'agissait d'un logement de fonction

dont l'occupation était conditionnée au maintien dans l'emploi du bénéficiaire. Le 31 mai 2000, l'ex-salarié fait valoir ses droits à la retraite, tout en se maintenant dans les lieux, avant de faire l'objet, 14 années plus tard, d'une action en expulsion et règlement d'une indemnité d'occupation. Le locataire prétendait que l'accessoire au contrat de travail s'était mué en bail d'habitation, par l'écoulement du temps et l'inertie du bailleur. La Cour d'appel de Paris, saisie après renvoi d'une première décision de la Haute juridiction, rejette les arguments de l'occupant, dénonçant l'absence de preuve d'une intention de nover. La décision d'appel est cassée, en ce que la durée non contestée de maintien dans les lieux (14 années) à la suite de la rupture du contrat de travail, période ponctuée par l'émission de quittances de loyers, d'appels de provisions, et de révisions visant la loi du 6 juillet 1989, devaient interroger sur la volonté du bailleur d'octroyer un bail d'habitation, à son ex-employé. ■

COPROPRIÉTÉ

Mise à jour du règlement de copropriété

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Dans notre copropriété, les parties communes à jouissance privative et les parties communes spéciales ne sont pas reprises dans le règlement de copropriété. Il me semble pourtant qu'il s'agit d'une obligation. Qu'en est-il ?



Définitions :

➤ Lorsqu'une copropriété est construite par tranches successives, certains **lots** dits **transitoires** sont réservés pour les constructions futures. Il s'agit donc de lots consistant en des terrains à édifier. L'article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 les définit ainsi : un lot transitoire est « formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante ».

➤ « Les **parties communes à jouissance privative** sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires » (article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965). Il s'agit par exemple d'un copropriétaire qui a le droit d'utiliser à titre exclusif le jardinet, partie commune, attenante à son logement du rez-de-chaussée.

➤ Les **parties communes spéciales** sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de certains copropriétaires uniquement. Les parties communes spéciales sont par exemple dans une copropriété composée de plusieurs bâtiments, les parties communes de chaque bâtiment ou le toit-terrasse de l'un de ces bâtiments.

Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, la création et la consistance des lots transitoires doivent être stipulées dans le règlement de copropriété (article 1^{er} de la loi de 1965). Il en est de même pour les parties communes spéciales et les parties communes à jouissance privative : leur existence est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété (article 6-4 de la loi de 1965).

Les notions de lots transitoires, de parties communes spéciales et de parties communes à jouissance privative doivent donc être parfaitement précisées dans les règlements de copropriété. Si tel n'est pas le cas et que des adaptations du règlement de copropriété sont nécessaires, elles doivent être soumises à l'ordre du jour des assemblées générales, l'échéance de ces mises à jour étant fixée par la loi ELAN à fin novembre 2021. Après l'échéance de novembre 2021, la loi 3DS du 21 février 2022 est revenue sur ces nouvelles notions. Au lieu de proroger le délai, cette loi a prévu un autre mécanisme qui distingue deux cas :

➤ Pour les **lots transitoires**, si la mise en copropriété de l'immeuble est antérieure au 1^{er} juillet 2022 et si le règlement de copropriété ne mentionne pas la consistance du lot transitoire, le syndicat des copropriétaires doit inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée la question de cette mention dans le règlement de copropriété. La décision doit être prise à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance) ; si elle n'est pas adoptée, cela ne remet toutefois pas en cause l'existence du lot transitoire, ce qui conforte les droits acquis des copropriétaires concernés (en effet, selon l'article 89 de la loi 3DS : « Pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1^{er} juillet 2022, (...) l'absence de mention de la consistance du lot transitoire dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ce lot »). Par contre, si la mise en copropriété est postérieure au 1^{er} juillet 2022, l'article 1^{er} de la loi de 1965, qui impose la mention de la consistance du lot dans le règlement, est applicable ;

➤ Cette même différenciation est opérée pour les **parties communes spéciales** et les **parties communes à jouissance privative**. Ainsi, pour les mises en copropriété antérieures au 1^{er} juillet 2022, le syndicat des copropriétaires doit inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée la question de cette mention dans le règlement de copropriété. La décision doit être prise à la majorité simple ; si elle n'est pas adoptée, cela ne remet pas en cause l'existence de ces parties communes (en effet, selon l'article 89 de la loi 3DS : « Pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1^{er} juillet 2022, (...) l'absence d'une telle mention dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ces parties communes »). Quant aux mises en copropriété postérieures au 1^{er} juillet 2022, l'article 6-4 de la loi de 1965 s'applique : l'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. ■

BAIL D'HABITATION

Travaux de rénovation énergétique en cours de bail

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Un locataire peut-il nous imposer de faire des travaux de rénovation énergétique si son logement est très énergivore ? Dans l'affirmative, comment faire pour libérer le logement afin de réaliser les travaux ?



Depuis le 1^{er} janvier 2023, un logement décent doit avoir une consommation d'énergie inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an. Selon l'article 2 du décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021, cette obligation s'applique aux nouveaux contrats de location conclus depuis le 1^{er} janvier 2023 (cela concerne tous les baux conclus ou renouvelés, y compris par tacite reconduction, depuis le 1^{er} janvier 2023).

Il est important de respecter cette obligation car, à défaut, le locataire peut demander la mise en conformité du logement, au besoin en saisissant la commission départementale de conciliation, puis le juge (article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989).

En pratique, si le DPE remis à votre locataire indique une consommation d'énergie finale supérieure à 450 kWh/m²/an, ce dernier peut vous demander de mettre en conformité le logement, lors du prochain renouvellement du bail (ou reconduction tacite) s'il est postérieur au 1^{er} janvier 2023.

Dans nombre de cas, le logement devra être libéré pendant le temps des travaux, ce qui impliquera en principe un relogement temporaire du locataire à vos

frais. Suivant l'ampleur des travaux de rénovation énergétique nécessaires, il pourra être dans votre intérêt de délivrer un congé pour la prochaine échéance du bail. Le Parlement avait voté l'article 161 du projet de loi Climat instituant un congé du bailleur pour lui permettre d'effectuer des travaux de rénovation énergétique. Or, cette mesure a été censurée par le Conseil constitutionnel. La loi actuelle (article 15 de la loi du 6 juillet 1989) permet au bailleur de donner congé au locataire en fin de bail pour « motif légitime et sérieux » mais sans préciser le type de motif recevable. Des arrêts ont admis la validité d'un tel congé (par exemple Civ. 3^e, 7 février 1996), mais en cas de litige, la validation du congé reste soumise à l'appréciation du juge. Par conséquent, il n'est pas impossible qu'un congé ayant pour motif des travaux de rénovation énergétique soit contesté par le locataire et invalidé par le juge. Les textes actuels ne donnent donc pas aux propriétaires les moyens pour remplir les objectifs d'efficacité énergétique qui leur sont imposés...

Nous vous invitons à signer en ligne notre pétition sur la rénovation énergétique et le DPE (unpi-agir.org/dpe) ou à la demander en format papier dans votre chambre UNPI. ■

A noter

À compter du 1^{er} janvier 2025, les logements classés G seront considérés comme indécents. Suivront ensuite les logements classés F à compter du 1^{er} janvier 2028, puis ceux classés E le 1^{er} janvier 2034. À cette date, seuls les logements classés entre A et D pourront donc être loués sans risque.

BAIL COMMERCIAL

Champ d'application du plafonnement temporaire de la hausse des loyers pour certains locaux commerciaux

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — J'ai conclu en mai 2022 un bail commercial qui prévoit un loyer mensuel de 1000 € la 1^{re} année, puis de 1100 € la 2^e année (mai 2023) et enfin de 1200 € à compter de la 3^e année (mai 2024). Puis-je appliquer ces augmentations au vu de la loi du 16 août 2022 qui plafonne l'évolution des loyers ?

Pour rappel, la fixation du loyer initial d'un bail commercial est déterminée librement par les parties : par exemple, il peut s'agir d'un loyer fixe, d'un loyer variable (« clause-recettes ») ou, comme ici, d'un loyer à paliers qui consiste à faire évoluer le prix du loyer de manière progressive par avance quant à son montant et à sa date ou ses dates d'augmentation.

L'article 14 de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 plafonne en effet 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 s'applique aux loyers indexés sur l'ILC du 2^e trimestre 2022 jusqu'à l'ILC du 1^{er} trimestre 2023.

Le plafonnement à 3,5 % ne concerne donc que les révisions de loyer encadrées par l'ILC, et non les augmentations liées à un bail à paliers.

Par conséquent, vous pourrez réclamer à votre locataire un loyer mensuel de 1100 € à compter de mai 2023, puis de 1200 € à partir de mai 2024. ■



Copyright (c) 2017 belena/Shutterstock



L'UNPI & vous

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

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

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

Gérez

vos biens immobiliers

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

Commander → 3 solutions

Téléchargez sur notre site
www.unpi13.org

Contactez-nous au
04 91 00 31 61/65

Remplissez le bon
de commande ci-dessous

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

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

Nos baux sont clairs,
pratiques et fiables

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

ICC | Indice du coût de la construction

3 ^{ème} T. 2022 2037		INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4 ^e T 1953	Annuelles	Triennales	Sur 9 ans
2014	4 ^e trimestre	1615	-1,46	+5,35	+27,27
	1 ^{er} trimestre	1648	+0,12	+6,05	+29,76
	2 ^e trimestre	1621	-0,98	+1,76	+27,04
	3 ^e trimestre	1627	+0,93	+0,18	+27,31
	4 ^e trimestre	1625	+0,62	-0,79	+22,00
2015	1 ^{er} trimestre	1632	-0,97	+0,93	+19,82
	2 ^e trimestre	1614	-0,43	-3,12	+18,16
	3 ^e trimestre	1608	-1,17	-2,43	+16,44
	4 ^e trimestre	1629	+0,25	-0,61	+15,86
2016	1 ^{er} trimestre	1615	-1,04	-1,88	+16,61
	2 ^e trimestre	1622	+0,50	-0,91	+13,03
	3 ^e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 ^e trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 ^{er} trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 ^e trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 ^e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4 ^e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1 ^{er} trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 ^e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3 ^e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4 ^e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1 ^{er} trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 ^e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 ^e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4 ^e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1 ^{er} trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 ^e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 ^e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4 ^e trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1 ^{er} trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 ^e trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3 ^e trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
	4 ^e trimestre	1886	+ 5,07	+ 10,75	+ 15,07
2022	1 ^{er} trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
	2 ^e trimestre	1966	+7,96	+12,60	+20,10
	3 ^e trimestre	2037*	+8,01	+16,67	+26,36

*Parution INSEE 16/12/2022

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

ILC | Indice des loyers commerciaux

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

3 ^{ème} T. 2022 126,13*		ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
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		ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
124,53		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2019	2 ^e trimestre	114,47	+ 2,20 %	+ 5,59 %	+ 14,00 %
	3 ^e trimestre	114,85	+ 1,87 %	+ 5,67 %	+ 13,89 %
	4 ^e trimestre	115,43	+ 1,88 %	+ 5,96 %	+ 13,94 %
2020	1 ^e trimestre	115,53	+ 1,45 %	+ 5,59 %	+ 13,31 %
	2 ^e trimestre	114,33	- 0,12 %	+ 4,04 %	+ 11,28 %
	3 ^e trimestre	114,23	- 0,54 %	+ 3,51 %	+ 10,22 %
	4 ^e trimestre	114,06	- 1,19 %	+ 2,87 %	+ 9,04 %
2021	1 ^e trimestre	114,87	- 0,57 %	+ 3,07 %	+ 9,08 %
	2 ^e trimestre	116,46	+ 1,86 %	+ 3,97 %	+ 9,87 %
	3 ^e trimestre	117,61	+ 2,96 %	+ 4,32 %	+ 10,47 %
	4 ^e trimestre	118,97	+ 4,30 %	+ 5,00 %	+ 11,47 %
2022	1 ^e trimestre	120,73	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %
	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 01/2023 **113,23**

	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
2023	113,23											

* 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 12/2022 = **126,8**

	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	126,8

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} MARS 2023 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 26 FEVRIER 2023

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectifs pratiqués au cours des 3 derniers mois par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} mars 2023
Prêts à taux variable	2,84 %	3,79 %
Prêts relais	3,08 %	4,11 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	Taux effectifs pratiqués au cours des 3 derniers mois par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} mars 2023
• Montant ≤ à 3 000 €*	15,43 %	20,57 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	7,95 %	10,6 %
• Montant > à 6 000 €*	4,61 %	6,15 %

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

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

Par Bercy Infos, le 3 octobre 2022

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

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

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

COMMENT EST-IL CALCULÉ ?

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

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

À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

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

QUE RISQUE L'ORGANISME QUI PRATIQUE UN TAUX USURAIRE ?

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

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

Indice fédération française du bâtiment
base 1 en 1941

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

2019	2 ^e trimestre	994,5
	3 ^e trimestre	994,2
	4 ^e trimestre	994,3
2020	1 ^{er} trimestre	995,1
	2 ^e trimestre	995,2
	3 ^e trimestre	996,8
2021	4 ^e trimestre	1000,5
	1 ^{er} trimestre	1022,3
	2 ^e trimestre	1033,4
2022	3 ^e trimestre	1055,2
	4 ^e trimestre	1066,4
	1 ^{er} trimestre	1101
2022	2 ^e trimestre	1135,5
	3 ^e trimestre	1142,8

Taux de l'intérêt légal

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

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

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

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

PLUS VALUES IMMOBILIÈRES | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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

LOI DE 1948 | LA SORTIE

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

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

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2023

Un arrêté du 23 décembre 2022, publié au J.O du 28 décembre, a fixé à 5,4 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2023. Ainsi, les taux de majoration applicables en 2023 sont les suivants :

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

Achats ventes - Immeubles de rapport

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

Tél. : 06 52 15 65 75.

E-mail : contact@miep.fr.

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

Izy Gestion, gestionnaire immobilier, spécialisé dans les immeubles en monopropriété, vous permet de vous décharger de toutes vos tâches liées à vos investissements (commercialisation, recherche de locataire, visite, rédaction des baux et état des lieux, etc.).

M. Yazid MAMOURI.

Tél. : 06 28 20 98 32.

E-mail : contact@izygestion.fr.

La domiciliation, MAJESTIC DOM, un partenaire incontournable pour les solutions au service de vos sociétés. La domiciliation nouvelle génération (réception des courriers, numérisation avec coffre-fort, réexpédition).

M. MAMOURI.

Tél. : 09 86 12 18 21.

E-mail : contact@majesticdom.fr.

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. GOLFER Jean Michel.

Tél. : 06 63 13 62 94.

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



Passez votre annonce

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

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

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

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

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

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

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

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

A remplir obligatoirement

Je soussigné.....

Tél. E-mail

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

NOS DOMAINES D'INTERVENTION



HABITATION

Propriétaire occupant et bailleur
Maison & Appartement



IMMEUBLE – 1€ le m²

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

Taux
préférentiel
2.60%



GARANTIE LOYERS IMPAYES

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



PROTECTION JURIDIQUE **35€**

Pour l'ensemble de vos lots
si adhésion de la chambre UNPI
Appartement - Maison- Local commercial



ASSURANCE VIE avec GENERALI PLATINIUM

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

VOS INTERLOCUTEURS

Tél : 03.25.82.66.66

Marie-José ROBERT
mjrobert@agence.generali.fr

Denis LAPÔTRE
dlapotre@agence.generali.fr

Audrey LAPÔTRE
alapotre@agence.generali.fr

Laurine Noirot
laurine.noirot@agence.generali.fr

On a honte d'avoir vendu
en viager l'année dernière...

**On aurait dû le faire
bien avant !**



À votre écoute pour valoriser
votre patrimoine immobilier

0 800 400 230

Service & appel
gratuits

seniorcg.com