

FISCALITÉ  
La loi de finances pour  
2025 enfin publiée !

FISCALITÉ  
Plafonds de loyers et  
de ressources pour 2025

RÉNOVER  
Une toiture fiable

# 35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 13 & 83  
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS  
ÉDITION  
Marseille

*et vous*

Numéro 593 | Mars 2025 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728 |



**NOTRE DOSSIER**

**RÉNOVATION, ACCIDENTS DE LA VIE...**

# LE BAIL D'HABITATION À L'ÉPREUVE DES SITUATIONS PARTICULIÈRES

Actualités

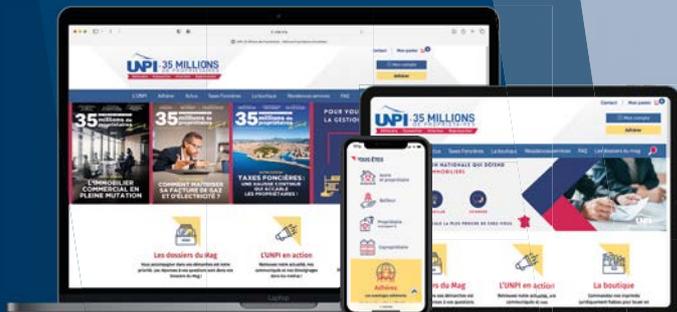
Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique

[www.unpi.org](http://www.unpi.org)

# Abonnez-vous

**JE SOUHAITE  
M'ABONNER**

à 35 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 [35millionsdeproprietaires@unpi.fr](mailto:35millionsdeproprietaires@unpi.fr)

NOM .....

Prénom .....

Adresse .....

Code Postal ..... Ville .....

Tél. ....

E-mail .....

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

**35 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](http://www.unpi.org)

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

11, quai Anatole France - 75007 Paris  
Tél. 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17  
[35millionsdeproprietaires@unpi.fr](mailto:35millionsdeproprietaires@unpi.fr)



**Sylvain Grataloup,**  
Président de l'UNPI

L'église de Sainte-Marie de Sarlat était vide depuis des années. Plus aucun office, plus de mobiliers liturgiques, plus de fidèles... Située au centre de la ville, elle ne servait plus à rien... une curiosité architecturale d'un temps passé... La démolir? Inimaginable! Retrouver des fidèles? Un vœu pieux! Que faire alors? L'architecte Jean Nouvel a eu la géniale idée de convertir cet espace en un marché couvert et de transformer l'ancien clocher en un point de vue. Pas de démolition, pas de construction... simplement offrir à l'architecture passée une nouvelle jeunesse! « *Se réinventer* » écrivait Jean Nouvel... C'était en 1993...

Vingt ans plus tard, le logement en particulier et l'immobilier en général se débattent dans une crise économique et énergétique sans précédent. Au départ, les enjeux énergétiques naviguaient seuls au milieu des problématiques sociales sans cesse plus nombreuses et prégnantes... Désormais, ces mêmes enjeux se sont imposés aux Français et contraignent inévitablement à une redéfinition de la société et du cadre de vie.

Vingt ans plus tard, on commence à peine à mesurer l'impact énergétique du bâti, de l'existant, sur le climat. Depuis des mois et des mois, les pistes de solutions fusent de toute part avec comme postulat: les Français n'arrivent plus à se loger, il faut construire! Construire du logement collectif, construire de la maison individuelle et tout ira bien!

## « **Se mettre en situation de réinventer un petit monde à chaque projet** »

Or, le ZAN, les transports viennent contraindre l'étalement urbain au nom de la préservation d'un besoin tout aussi primaire que se nourrir. Terrains agricoles à préserver contre étalement urbain pour loger? Ce n'est pas la bonne question! En revanche, l'interdiction d'artificialiser les sols invite à retravailler l'existant, donc à revenir en ville, à rénover ses bâtiments, animer ses cœurs de villes, à redéployer ses commerces de proximité et rassembler davantage de Français dans un espace déjà construit. Reste à résoudre l'équation: comment loger plus sans produire artificiellement en utilisant de l'existant inadapté aux contraintes environnementales? Réinventer la ville, voilà l'objectif à tenir de manière urgente.

Si certains, à des fins corporatistes éloignées de l'intérêt général, feignent d'ignorer le potentiel des villes, l'UNPI reste convaincue que la crise du logement trouvera une issue par un réaménagement du territoire et une réorganisation des villes. Il faut se servir de l'existant et les pistes ne manquent pas en offrant des solutions immédiates que la production de logements neufs ne peut offrir: reconversion des friches industrielles ou des zones commerciales d'entrée de villes, surélévation des immeubles, recyclage des bâtiments ou valorisation des dents creuses... Construire oui! mais construire la ville dans la ville, la ville sur la ville est l'enjeu de demain... mais il faut accepter de se réinventer!

# Sommaire

## L'UNPI 13&83 en action

### 6 | Actualités

Rénovation, fiscalité, DPE: préparons-nous aux nouveaux défis • Une conférence pour mieux vous expliquer tous les changements • Un moment convivial partagé • Nos prochains ateliers du mois de mars • Assemblée générale 2025 • Optez pour la version numérique de votre revue 35 millions de propriétaires ! • Nos visioconférences • Nos conférences téléphoniques sur un numéro non surtaxé

## Le dossier de l'UNPI

### 10 | Rénovation, accidents de la vie... Le bail d'habitation à l'épreuve des situations particulières

## L'UNPI et vous

### 20 | Fiscalité

La loi de finances pour 2025 enfin publiée !

### 24 | Position

Communiqué de presse - Loi de finances pour 2025

### 28 | Fiscalité

Plafonds de loyers et de ressources pour 2025

### 34 | Fiscalité

Nouvelles déclarations possibles  
sur « Gérer mes biens immobiliers »

### 38 | Rénover

Une toiture fiable

### 42 | Jurisprudence

Les dernières jurisprudences - Décryptage

### 43 | Questions réponses

Calcul de révision de loyer • Conservation d'un double des clés  
par le bailleur • Conclusion d'un nouveau bail de 9 mois avec un  
locataire étudiant

### 46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

### 50 | Petites annonces

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

11, quai Anatole France - 75007 Paris  
Tél. 01 44 11 32 52  
Fax 01 45 56 03 17  
35millionsdeproprietaires@unpi.fr

Gérant de la presse  
Alexis Thomasson

Directeur de la publication  
Sylvain Grataloup

Directeur de la rédaction  
Jérôme Gruget

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

Ont collaboré à ce numéro  
Christophe Demay, Céline Zekri, Joëlle  
Helou-Michel, Olivier Pontrou, Laurent Bros-  
sier, Arnaud Couvelard, Frédéric Zumbiehl,  
Sylvie Lenormand et Marion Conil-Lacoste

Secrétariat de rédaction  
Lola Moulis  
lola@takeoffmedias.com

Service publicité  
Sarah Honigbaum  
sarah@takeoffmedias.com

Abonnements  
01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52  
35millionsdeproprietaires@unpi.fr

Éditeur  
La Presse immobilière  
SARL au capital de 1524,49 €  
RCS B 304 455 009  
Durée: 75 ans à compter du 1<sup>er</sup> 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  
STF Imprimerie  
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 €

Cette édition comprend  
pour les abonnés:  
un encart jeté First Voyages France



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<sup>er</sup> 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 35 millions de Propriétaires.

# 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](http://www.unpi13.org)

Contactez-nous au  
**04 91 00 31 61/65**

Remplissez le bon  
de commande ci-dessous

Désignation	Prix unitaire TTC en €	Quantité	Total
<b>BAUX</b>			
Habitation vide	10 18 26 32 35		
Habitation meublée	10 18 26 32 35		
Habitation colocation meublée	10 18 26 32 35		
Habitation colocation vide	10 18 26 32 35		
Contrat de location saisonnière	10 + 4 par ex. sup		
Convention d'hébergement	10 + 4 par ex. sup		
Bail professionnel	10 18 26 32 35		
Bail commercial	50 + 10 par ex. sup		
Bail commercial dérogatoire	50 + 10 par ex. sup		
Bail de droit commun	10 18 26 32 35		
Bail de garage	10 + 4 par ex. sup		
Bail mobilité	10 18 26 32 37		
<b>KITS</b>			
Bail habitation vide	30		
Bail habitation meublée	30		
Bail saisonnier	40		
Etat descriptif simplifié	avec kit oblig		
Réservation de location saisonnière	avec kit oblig		
<b>IMPRIMÉS</b>			
Engagement caution	5 + 3 par ex. sup		
Fiche candidat locataire	gratuit		

Avenant de colocation	10 + 4 par ex. sup		
Lettre pour défaut d'assurance	gratuit		
État des lieux	10		
Lettre à adresser au contrôleur des impôts	gratuit		
Lettre d'augmentation du loyer	gratuit		
Inventaire du mobilier	5		
Inventaire complémentaire	3		
Autorisation de gérance	10		
Autorisation de sous-location	10		
Avenant de renouvellement bail commercial	15		
Avenant de révision triennale	5		
Demande de révision triennale	15		
Engagement de caution bail commercial	5 + 3 par ex. sup		
Cession de bail commercial	15		
Résiliation de bail commercial	20		
Résiliation de bail commercial dérogatoire	20		
Lettre de rappel	gratuit		
Lettre à la CAF	gratuit		
Déroulé de la procédure d'expulsion	gratuit		
Lettre au Préfet pour expulsion	gratuit		
Pour connaître les frais de port pour un envoi postal veuillez nous contacter au 04 91 00 31 61/65	<b>Total ttc</b>		
	<b>Frais de port</b>		
	<b>Total ttc + frais de port</b>		

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 .....

ÉDITO

# Rénovation, fiscalité, DPE : préparons-nous aux nouveaux défis



**Auguste Lafon,**  
Président de  
l'UNPI 13 et 83

Souhaitons que cette nouvelle année apporte davantage de clarté et de simplicité dans le secteur immobilier privé, pour encourager et accompagner les propriétaires dans leurs projets. Une grande partie du parc immobilier français est jugée peu performante sur le plan énergétique. Les propriétaires de ces logements font face à un dilemme : soit ils investissent dans des travaux de rénovation souvent très coûteux, soit ils risquent de ne plus pouvoir louer leur bien.

Les normes se durcissent et la fiscalité immobilière ne cesse d'augmenter. Face à ces évolutions, nous vous encourageons à privilégier la rénovation plutôt que la vente. Soyez assurés de notre accompagnement pour vous aider à faire les meilleurs choix. Il faut savoir que le principal dispositif d'aide à la rénovation énergétique MaPrimeRénov peut couvrir une partie importante des travaux et que les aides sont possibles même pour une seule amélioration comme changer votre système de chauffage, renforcer votre isolation ou installer une VMC. Pour vous accompagner, nous organisons des sessions de formation et travaillons avec des professionnels pour vous guider dans ce dédale de réglementations.

D'autres changements importants arrivent cette année : parmi eux par exemple, si votre Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) a été réalisé entre 2018 et 2021, vous devrez le refaire si vous changez de locataire. Les locations touristiques devront avoir un DPE classé au minimum en E dès 2025. De même dès 2025, les copropriétés de plus de 50 lots devront réaliser un DPE collectif.

Nous voyons que ces évolutions concernent tous les propriétaires qu'ils soient propriétaires occupants ou propriétaires bailleurs. Il est donc essentiel de rester unis et de s'appuyer sur l'UNPI pour trouver toute l'aide dont vous pouvez avoir besoin, car nous sommes le seul organisme habilité par le gouvernement à défendre l'ensemble des propriétaires immobiliers du secteur privé. Cette année, notre assemblée générale annuelle aura lieu le 8 avril. Retenez d'ores et déjà cette date sur votre agenda. N'hésitez pas à parler de notre existence à vos parents et amis. Ils seront les bienvenus. Plus nous sommes nombreux plus nous aurons du poids en face du gouvernement.

**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



**DPE ET PLAN PLURI ANNUEL DE TRAVAUX (PPT) EN COPROPRIÉTÉ****Une conférence pour mieux vous expliquer tous les changements**

**C**oncernant le Diagnostic de Performance Énergétique : la réforme de la méthode de calcul qui s'applique depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2024 est plus favorable aux petites surfaces des logements qui se trouvaient pénalisées par l'ancienne méthode de calcul. Le nouveau DPE tient compte par exemple de la taille du ballon de l'eau chaude sanitaire par rapport à la superficie du logement et au nombre moyen d'occupants. Il tient aussi compte du fait que les déperditions des murs sont plus importantes dans les petites surfaces que dans les grandes. La réforme consiste donc en une pondération par des coefficients adaptés aux petites surfaces. Concernant le Plan Pluri Annuel de Travaux : il planifie et organise les travaux nécessaires à la conservation et à l'amélioration de l'immeuble dans les 10 ans à venir, ce qui est différent du DTG (Diagnostic Technique Global) qui lui, évalue l'état général de l'immeuble et identifie les travaux indispensables. Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, toutes les copropriétés sont dans l'obligation de faire voter le PPT. Toutefois, si le DTG met en évidence qu'aucuns travaux ne seront requis, les copropriétés quelle que soit leur taille seront exemptées de PPT. Toutes ces notions, qui sont bien compliquées, vous seront expliquées par notre partenaire diagnostiqueur Monsieur Cyril Farci lors de sa conférence prévue dans nos locaux de Marseille le jeudi 20 mars à 14h00.

Par ailleurs, nous vous rappelons que vous pouvez prendre un rendez-vous gratuit avec nos services afin d'évaluer si des travaux de rénovation énergétiques sont nécessaires dans les logements que vous louez.

Lors de cette visite, nous vous fournirons :

- > une analyse complète de votre logement, afin d'identifier les travaux prioritaires à envisager ;
- > des conseils personnalisés sur la hiérarchisation des travaux, pour optimiser l'impact de chaque intervention ;
- > des informations sur les dispositifs de financement disponibles pour faciliter la réalisation de ces travaux ;



Copyright © 2021 BigPixel Photo/Shutterstock

> les contacts d'interlocuteurs qualifiés pour vous accompagner dans votre projet.

Ce rendez-vous qui est réalisé exclusivement par notre équipe de l'UNPI 13 et 83, s'achèvera par la remise d'un rapport détaillé.

Profitez de cette opportunité pour anticiper et valoriser votre bien locatif !

Selon vos besoins, nous vous orienterons vers un « Espace Conseil Bail Rénov » ou vers un « Accompagnateur Rénov » qui vous informera sur toutes les aides financières que vous pouvez obtenir dans le cadre de votre projet de rénovation énergétique.

Quelques précisions sur l'organisation de ces visites : nos services vous contacteront dans un premier temps pour un rendez-vous téléphonique pour savoir si vous êtes vraiment concerné. Lors de cet entretien téléphonique, nous vous poserons quelques questions et nous vous demanderons si les diagnostics ont été réalisés notamment le DPE. Nous vous fixerons ensuite un rendez-vous sur place. N'hésitez pas à appeler le 04 91 00 31 60

Nous vous rappelons aussi qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, les logements étiquettes G sont considérés comme non décents. ■



© Photo UNPI

**ÉVÈNEMENT****Un moment convivial partagé**

**C**omme chaque année, nous avons partagé un moment convivial autour de la traditionnelle galette des rois, en janvier dernier à Marseille. Avocats, assureurs, géomètres-experts, commissaires de justice, conseillers en gestion de patrimoine, représentants de la Confédération des artisans du bâtiment, experts-comptables... Nombreux étaient les professionnels présents ! Ce fut l'occasion de renforcer les liens et de rappeler que chacun d'eux est là pour vous apporter, gratuitement, leurs précieux conseils dans leur spécialité. Leurs conseils sont précieux dans un monde où la législation évolue sans cesse. ■

## FORMATIONS

## Nos prochains ateliers du mois de mars



Copyright (c) 2022 Iuri Dzwinsky/Shutterstock

**A**fin 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](http://www.unpi13.org), soit par mail ou par téléphone dont les coordonnées sont les suivantes :

Pour les ateliers de <b>Marseille</b> en écrivant à <a href="mailto:info@unpi13.org">info@unpi13.org</a> ou au <b>04 91 00 31 61</b>	Pour les ateliers de <b>Toulon</b> en écrivant à <a href="mailto:srudelleunpi83@gmail.com">srudelleunpi83@gmail.com</a> ou au <b>06 62 79 67 28</b>	Pour les ateliers d' <b>Aix-en-Provence</b> en écrivant à <a href="mailto:aix@unpi13.org">aix@unpi13.org</a> ou au <b>04 42 26 37 39</b>
--	---	--

### I/ Ateliers à Marseille, (6<sup>e</sup>), 7 rue Lafon :

> **Vendredi 21 mars de 10h00 à 12h00**, 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-mobile) 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 sont les solutions techniques pour déployer des bornes de recharge en copropriété ? Quelles sont les aides financières pour financer le projet ?

> **Jeudi 20 mars à 14h00**, sur le thème « **le Plan Pluri annuel et le DPE dans les immeubles en copropriété : les objectifs et la méthodologie** » par Cyril Farci, notre diagnostiqueur conseil et partenaire.

> **Mardi 25 mars de 14h00 à 15h30**, sur le thème « **Qu'est-ce qu'un logement décent** » animé par Maître Jocelyne Puvanel, avocat au barreau de Marseille.

### II/ Ateliers à Toulon, L'EAUTEL - HÔTEL \*\*\*\* Toulon Port

L'UNPI 13 et 83 a le plaisir de vous inviter à une conférence, organisée par son partenaire le groupe Allianz Expertise et Conseil.

> **Mardi 4 mars à 18h30** : 15 rue Victor Micholet (parking Place d'Armes en proximité à 200 mètres de l'EAUTEL) 83000 Toulon Sur le thème : « **L'Innovation Patrimoniale au service de l'Épargnant** ». Cet événement sera animé par : Karen HAMM - Ingénieur

Clientèle Patrimoniale, Allianz Expertise et Conseil et Philippe DAHAN - Responsable Animation Réseaux, Allianz Global Investors. Programme : 18h30, Accueil - 19h15, Conférence : perspectives marchés 2025 & solutions financières innovantes - 20h45, Cocktail Le nombre de places étant limité, l'inscription est obligatoire auprès de Madame Rudelle, par téléphone au 06 62 79 67 28, ou par mail : [srudelleunpi83@gmail.com](mailto:srudelleunpi83@gmail.com).

### III/ Ateliers à Aix-en-Provence, immeuble

**Le Mansard entrée C 2<sup>e</sup> étage - 1, place Martin Luther king :**

> **Mardi 4 mars 2025** : votre journée patrimoniale n° 6

- Matinée de 10h00 à 12h00 : atelier sur le thème « **Comment optimiser les droits de succession et la transmission de votre patrimoine aux différentes étapes de votre vie ? Des solutions civiles et financières.** » animé par Monsieur Jean-François Houdusse, notre partenaire conseiller en gestion du patrimoine du Groupe Le Conservateur. Le nombre de personnes est limité à 8, afin de pouvoir échanger au mieux de vos attentes. L'accueil débutera dès 9h50 afin de commencer l'atelier à 10h00.

- Après-midi de 13h30 à 16h30 : atelier sur le thème « **Faire un bilan succinct des frais de succession liés à votre situation patrimoniale, réflexion sur les axes d'optimisation possible** » animé par Monsieur Jean-François Houdusse, conseiller en gestion du patrimoine du Groupe Le Conservateur. Vous pourrez bénéficier d'une analyse gratuite. Pour préparer ce rendez-vous d'une heure, il faudra apporter des documents que notre Antenne d'Aix-en-Provence vous indiquera. 3 personnes maximum.

> **Mardi 18 mars 2025 de 10h00 à 11h30**, sur le thème « **Les différentes responsabilités dans le paiement des loyers des conjoints, des personnes pacsées, des concubins et de la caution** » animé par Maître Nathalie Marchesseau, notre avocat partenaire au Barreau d'Aix-en-Provence.

Vous pouvez vous inscrire soit à partir de votre espace adhérent sur notre site Internet [www.unpi13.org](http://www.unpi13.org), soit par mail à [aix@unpi13.org](mailto:aix@unpi13.org) soit en téléphonant à Madame Mavel au 04 42 26 37 39. L'accueil débutera dès 9h50 afin de commencer l'atelier à 10h00. ■

**RENDEZ-VOUS**

# Assemblée générale 2025

**Le 8 avril à 16h30 à l'hôtel Mercure,  
Centre Bourse (1 rue Neuve St Martin)**

**H**abituellement organisée le samedi matin, notre Assemblée Générale se tiendra cette année le mardi 8 avril à 16h30, à l'Hôtel Mercure. Ce choix vise à permettre à un plus grand nombre d'adhérents, notamment ceux indisponibles le week-end, de participer à cet événement essentiel.

Nous aurons l'honneur d'accueillir notre Président national ainsi que le Président de la Chambre des Notaires, qui interviendront sur les enjeux majeurs de la propriété immobilière. Réservez dès à présent cette date!

Le programme détaillé et le thème vous seront communiqués ultérieurement.

Un rendez-vous incontournable pour faire le point sur l'évolution de notre situation de propriétaire immobilier et d'échanger et partager ce moment privilégié avec vous. Nous comptons sur votre présence! ■

**NOUVEAUTÉ**

## Optez pour la version numérique de votre revue 35 millions de propriétaires!



**N**ous vous offrons la possibilité de recevoir votre revue 35 millions de propriétaires en version numérique, accessible directement depuis votre téléphone, tablette ou ordinateur.

**Pourquoi choisir la version numérique ?**

**Pratique :** consultez votre revue où que vous soyez, sans attendre sa réception. **Accessible en temps réel :** restez informé(e) immédiatement, sans contrainte logistique. **Écologique :** réduction de l'usage du papier, une démarche plus respectueuse de l'environnement. Quelle que soit votre version (papier ou numérique), vous bénéficierez de l'application mobile dédiée, incluse avec la revue.

**Comment faire ?**

Si vous souhaitez passer à la version numérique, il vous suffit de nous en informer par retour de mail à [info@unpi13.org](mailto:info@unpi13.org). Pour toute question, notre équipe reste à votre disposition par mail [info@unpi13.org](mailto:info@unpi13.org) ou par téléphone au 04 91 00 34 90. ■

**FORMATIONS**

## Nos visioconférences

> Mardi 11 mars de 18h00 à 20h00, 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-mobile) 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 sont les solutions techniques pour déployer des bornes de recharge en copropriété ? Quelles sont les aides financières pour financer le projet? ■

**FORMATIONS**

## Nos conférences téléphoniques sur un numéro non surtaxé

> Mardi 18 mars à 18h00, sur le thème « **Les mandats de vente : les points de vigilance des vendeurs et des acquéreurs** ». Le numéro à appeler est le 01 59 42 30 46 et le code est le numéro 72 84 54. ■

**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**.

**> 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 [www.unpi13.org](http://www.unpi13.org) ou vous reporter à la page 45. ■



# Rénovation, accidents de la vie... Le bail d'habitation à l'épreuve des situations particulières

Par **Christophe Demay**, journaliste

**L**e bail d'habitation est un exercice toujours délicat. Mal rédigé, incomplet, il peut très vite devenir une source de litiges. En matière d'habitation, le contrat de location demeure toutefois encadré par une réglementation sans cesse renforcée : les droits et devoirs du locataire comme du propriétaire sont précisés noir sur blanc. Même pour des situations très particulières comme les accidents de la vie, le législateur a souhaité déminer les éventuels conflits. En cas de décès du locataire, par exemple, le bail est-il automatiquement résilié ? Ou les héritiers peuvent-ils le reprendre ? En matière d'habitation, l'extinction du bail constitue la règle générale, mais la loi prévoit toutefois une exception encadrée avec un droit de reprise. Et si le locataire est placé sous curatelle/tutelle à la suite d'un accident ou d'une maladie ? Ce n'est pas le genre de choses auxquelles on pense au moment de signer un bail, mais une location s'inscrit dans le temps long et peut se trouver confrontée aux aléas de la vie. Le locataire n'est cependant pas le seul à avoir des

droits. La loi du 6 juillet 1989 érige le droit au logement en droit fondamental mais elle ouvre aussi la possibilité pour le bailleur de délivrer congé à son locataire, pour motif légitime et sérieux.

La question est d'autant plus prégnante aujourd'hui dans un contexte de rénovation énergétique où nombre de propriétaires bailleurs devront à court ou moyen terme réaliser des travaux sous peine de ne plus cocher la case de la décence énergétique. Peuvent-ils donner congé à leur locataire ? Et celui-ci peut-il s'opposer aux travaux ? Malgré le souhait du législateur d'anticiper ces situations litigieuses, la loi ne dit pas tout. La jurisprudence se révèle aussi précieuse en matière de congés au locataire pour travaux.

Dans ce dossier, nous avons sollicité plusieurs spécialistes du droit immobilier, afin d'éclairer les propriétaires bailleurs sur leurs droits et devoirs dans des situations souvent délicates. Car, en matière de bail d'habitation, il y a décidément très peu de place pour l'improvisation. ■

# Le bailleur peut-il imposer une visite du logement loué ?

**ÉTUDE** — La jouissance paisible du logement loué doit être assurée par le bailleur à son locataire. Cette obligation pesant sur le bailleur protège son locataire d'une éventuelle atteinte à sa vie privée. Le respect à la vie privée est un droit à valeur constitutionnelle et ne doit souffrir d'aucune atteinte. **Par Céline Zekri, Avocat au Barreau de Nice**

**A** défaut, toute atteinte à la vie privée pourrait être lourdement sanctionnée par la juridiction pénale ou par la juridiction civile. L'atteinte au respect de la vie privée ouvre droit à l'indemnisation pécuniaire du locataire lorsque le bailleur pénètre sans autorisation comme l'a tranché la Cour de cassation (Cass. 3<sup>e</sup> civ, 25 févr. 2004, n° 02-18081). Dans cet esprit, la loi n'autorise donc pas expressément le bailleur à visiter le logement aux fins de vérifier l'entretien et le nettoyage du logement. Un congé délivré pour défaut d'entretien du logement a ainsi été invalidé suite à un constat d'huissier imposé par le bailleur et réalisé en cours de bail dans des conditions discutables, à savoir sans autorisation du juge, sans clause autorisant une telle visite, ni même un préavis ou information préalable adressée au locataire (Cour d'appel de Douai, Chambre 8 section 4, 9 juin 2022, n° 21/00882). Dès lors, le locataire dispose de la jouissance exclusive du logement dans le respect des dispositions contractuelles imposées par le bail.

## L'insertion d'une clause pour vérifier l'entretien du logement

L'insertion d'une clause dans le bail pour visiter les locaux loués une fois par an demeure envisageable dans le respect de la vie privée du locataire dûment averti préalablement dans un délai raisonnable. Une clause imposant par exemple une visite hebdomadaire ou mensuelle serait sans doute qualifiée par le juge de clause abusive réputée non écrite.

## Le droit de visite du bailleur pour réaliser des travaux

La loi du 6 juillet 1989 autorise et encadre strictement les visites ou l'accès du bailleur au logement loué. Un accès au logement peut s'avérer indispensable,



© Photo DR

**Céline Zekri,**  
Avocat inscrit au  
Barreau de Nice

## La loi du 6 juillet 1989 autorise et encadre strictement les visites ou l'accès du bailleur au logement loué

ne serait-ce que pour permettre au bailleur, tenu d'entretenir les locaux à l'usage prévu, de faire toutes les réparations nécessaires au maintien en l'état et à l'entretien normal desdits locaux en dehors des réparations locatives.

Les dispositions de l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 autorisent donc le bailleur à accéder ou à visiter les locaux loués nus ou meublés lorsque la réalisation de travaux est nécessaire.

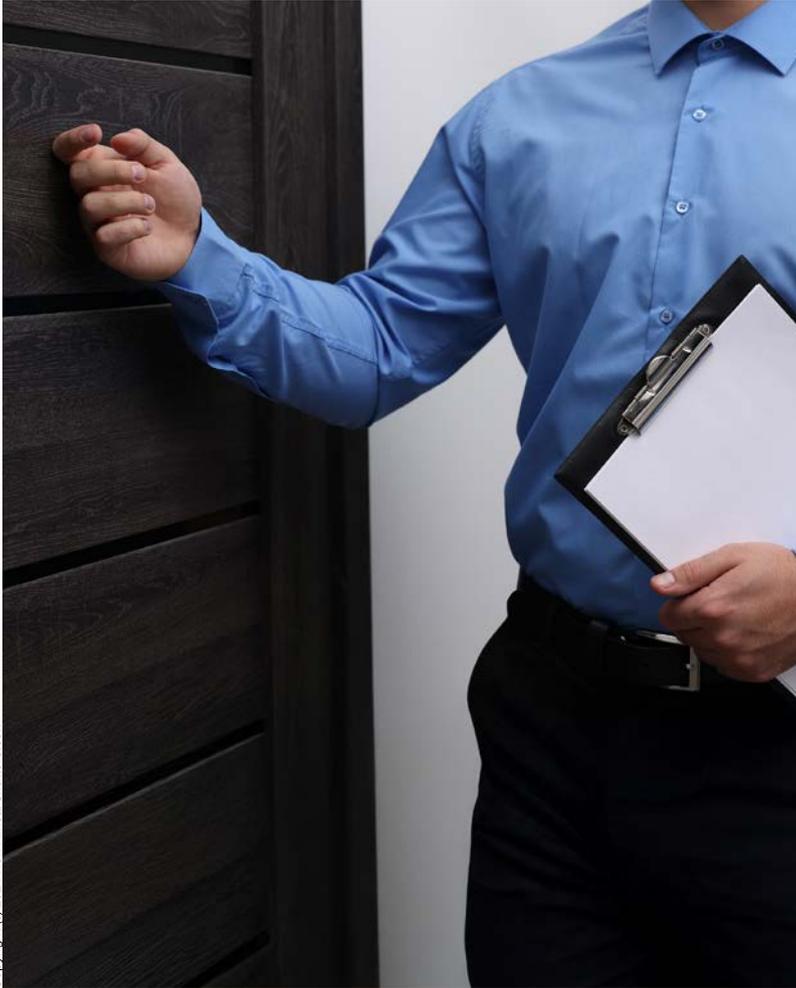
Le locataire a l'obligation de permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux et de travaux qui permettent de remplir les obligations de décence du logement défini à l'article 6 de la loi précitée.

Les dispositions de l'article 1724 du Code civil viennent renforcer cette obligation d'accès aux locaux loués :

*« Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le preneur doit les souffrir, quelque inconvénient qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée. »*

Le législateur a prévu l'indemnisation du locataire si les réparations durent plus de vingt et un jours. En effet, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.

Le locataire pourra demander l'interdiction ou l'interruption des travaux si les travaux ne correspondent pas aux conditions mentionnées dans la notification de préavis des travaux ou présentent un caractère abusif. Si les réparations rendent inhabitables les lieux loués, le locataire peut faire résilier le bail.



Copyright (c) 2024 New Africa/Shutterstock

### L'information préalable du locataire

Le bailleur doit nécessairement informer son locataire avant le début des travaux et en préciser la nature et les modalités d'exécution.

Cette information peut être délivrée soit par lettre recommandée avec accusé de réception, soit par remise en main propre.

La réalisation des travaux se déroulera entre le lundi et le vendredi et avec l'accord exprès du locataire le samedi, le dimanche et les jours fériés.

### Que faire face au refus d'accès du locataire ?

Le bailleur n'est pas désarmé et pourra dans un premier temps mettre en demeure par courrier recommandé avec accusé de réception le locataire de lui permettre d'accéder au logement pour effectuer les travaux.

Le locataire devra permettre l'accès au logement soit en personne, soit en confiant les clés à une personne de confiance.

En cas d'inertie du locataire, le bailleur pourra dans un second temps solliciter du juge des contentieux de la protection, par une procédure d'urgence

**DROIT DE VISITE —**  
Un bailleur peut accéder au logement loué pour réaliser des travaux nécessaires, dans le respect du cadre légal. Le locataire est tenu de permettre ces interventions.

précisée aux articles 484 et suivants du Code de procédure civile, d'enjoindre au locataire de permettre l'accès pour l'exécution des travaux et ce, sous astreinte.

Face à l'obstruction d'un locataire, le bailleur peut tenter d'obtenir par ordonnance sur requête l'autorisation de faire procéder à l'ouverture du logement pour réaliser tous devis, diagnostics ou autres interventions préalables obligatoires ou nécessaires et y faire réaliser tous travaux urgents ou nécessaires notamment au maintien en état ou à l'entretien normal du bien loué. Le bailleur pourra obtenir l'assistance d'un commissaire de justice et de la force publique si besoin.

En cas d'opposition injustifiée du locataire, la résiliation du bail à raison du refus du locataire de laisser exécuter des travaux pourra être prononcée (CA Aix-en-Provence, 28 mai 2019, no 18/17517).

## Dans la perspective de louer de nouveau le logement, une clause du bail peut obliger le locataire à laisser visiter les lieux

### L'insertion d'une clause permettant la visite pour louer ou vendre le logement

Enfin, dans la perspective de louer de nouveau le logement et anticiper le départ du locataire actuel, une clause du bail peut obliger le locataire à laisser visiter les lieux.

Cette clause peut également prévoir des visites dans l'hypothèse de la vente du logement.

Ainsi, la Cour de cassation a pu rappeler l'existence de l'obligation du locataire de permettre l'accès au logement dans les conditions définies par le bail et le droit à réparation du préjudice subi par le bailleur empêché.

Dans la mesure où le bail stipulait l'obligation pour les locataires de laisser visiter les locaux loués, deux heures pendant les jours ouvrables, et ce, dès la réception du congé ou en cas de mise en vente, le bailleur est en droit d'obtenir une indemnisation au titre du refus opposé par les locataires au droit de visite des lieux loués pendant la durée du préavis (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 11 mars 2014, 13-10.814, Inédit).

Toutefois, ces clauses ne peuvent exiger du locataire des visites les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables, à peine d'être réputées non écrites (article 4 de la loi du 6 juillet 1989). ■

# Le congé pour motif légitime et sérieux et son application aux travaux de rénovation énergétique

**ANALYSE** — La rénovation énergétique des bâtiments est une des solutions les plus efficaces pour réduire la consommation d'énergie, limiter les émissions de gaz à effet de serre et répondre aux enjeux climatiques. **Par Joëlle Helou-Michel, Avocat au Barreau de Grasse**

**D**ans le but de rendre le parc immobilier plus écologique, les dernières évolutions législatives et réglementaires contraignent, de fait, les bailleurs à la rénovation des logements donnés à bail.

Pour rappel, notamment et depuis janvier 2025, les logements classés G par un diagnostic de performance énergétique ne peuvent plus être loués. Se pose la difficulté du congé délivré aux locataires lorsque ces travaux de rénovation énergétique sont de grande envergure et ne permettent pas leur maintien dans les lieux.

La loi du 6 juillet 1989 a posé le principe d'un droit au logement comme droit fondamental et nombre de ses dispositions ont pour objet de permettre au locataire respectant les clauses et conditions de son bail, un maintien de principe dans le logement qu'il occupe. Toutefois, ce droit n'est pas absolu. Le bailleur dispose, sous certaines conditions très strictement encadrées, de la faculté de délivrer congé à son locataire.

Parmi les congés prévus par la loi, on retrouve le congé pour reprise, le congé pour vente et le congé pour motif légitime et sérieux. Le congé pour reprise permet au bailleur de récupérer le logement pour l'habiter lui-même ou pour y loger un proche. Le congé pour vente intervient lorsque le propriétaire décide de céder le bien et doit offrir un droit de préemption au locataire. Enfin, le congé pour motif légitime et sérieux, plus souple dans sa définition, peut être délivré en raison d'un comportement fautif du locataire ou d'un projet du bailleur justifiant la libération des lieux.

C'est dans le cadre du congé pour motif légitime et sérieux que la question des travaux de rénovation énergétique se pose. Si le projet de loi « climat et résilience » avait envisagé de créer un motif de congé spécifique pour rénovation énergétique, le Conseil constitutionnel a censuré cette mesure car elle avait été adoptée par amendement en première

lecture sans avoir de lien suffisant avec le texte initial (décision du Conseil Constitutionnel du 13 août 2021, n° 2021-825 DC).

Un arrêt récent de la Cour d'appel de Bordeaux du 6 janvier 2025 (22/05642) est venu reconnaître la validité d'un congé délivré par un bailleur pour réaliser de lourds travaux de rénovation énergétique, ouvrant la voie à une nouvelle approche jurisprudentielle de cette question particulière.

Cette étude propose d'examiner tout d'abord le cadre juridique du congé pour motif légitime et sérieux, avant d'analyser l'apport de l'arrêt de la Cour d'appel de Bordeaux précité et ses implications.

## Sur le cadre juridique du congé pour motif légitime et sérieux

### Un motif souple mais encadré

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit la possibilité pour un bailleur de donner congé pour motif légitime et sérieux. Contrairement au congé pour reprise ou pour vente, cette notion n'est pas définie de manière stricte par le texte. Elle laisse place à une appréciation souveraine des juges du fond qui examinent, au cas par cas, si le motif invoqué par le bailleur est suffisant pour justifier la rupture du bail. La jurisprudence a ainsi dessiné les contours des éléments pouvant constituer un motif sérieux et légitime :

- > le non-respect des obligations du locataire (troubles de jouissance, impayés, usage abusif des lieux) ;
- > un projet du bailleur impliquant des modifications majeures de l'immeuble, notamment des travaux de grande ampleur nécessitant la libération du logement.

Le bailleur doit démontrer la réalité et la nécessité du projet invoqué et le congé ne doit pas être un prétexte pour contourner le droit du locataire au maintien dans les lieux.

**L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit la possibilité pour un bailleur de donner congé pour motif légitime et sérieux**

### **La jurisprudence en matière de travaux et le cas particulier de la rénovation énergétique**

La jurisprudence admet depuis longtemps que certains travaux nécessitant la libération du logement puissent justifier un congé pour motif légitime et sérieux.

Il en va ainsi des travaux impliquant la démolition et la reconstruction du bien, des travaux rendant les lieux temporairement inhabitables par une modification structurelle du bâti, des travaux visant à remédier à des problèmes de sécurité.

La question spécifique de la rénovation énergétique est plus récente et s'inscrit dans un contexte de transition écologique. Comme indiqué précédemment, la loi « climat et résilience » du 22 août 2021 avait initialement prévu de permettre au bailleur de donner congé au locataire pour effectuer des travaux de rénovation énergétique, mais cette mesure a été censurée par le Conseil constitutionnel.

Dès lors, un bailleur souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique majeurs ne peut pas s'appuyer sur une législation spéciale. Il lui faut se fonder sur les dispositions législatives existantes du congé pour motif légitime et sérieux, et se confier à son appréciation éventuelle par les juges si le congé est contesté par le locataire.

C'est dans ce contexte qu'intervient l'arrêt de la Cour d'appel de Bordeaux du 6 janvier 2025, qui offre une illustration de l'appréciation par la jurisprudence du congé donné par le bailleur afin de rénover énergétiquement son bien.

### **L'arrêt de la Cour d'appel de Bordeaux du 6 janvier 2025 : une reconnaissance du congé pour rénovation énergétique ?**

#### **Les faits et la décision de la Cour d'appel**

Dans cette affaire, un bailleur avait délivré un congé pour motif légitime et sérieux à ses locataires afin d'engager une rénovation énergétique complète de l'immeuble.

Les locataires ont contesté le congé, estimant que les travaux pouvaient être réalisés sans nécessiter leur départ. La Cour d'appel de Bordeaux, dans son arrêt du 6 janvier 2025, valide le congé, considérant que :

> la réalité du projet de rénovation ne pouvait être contestée : la Cour relève notamment une note de synthèse d'architectes, une saisine de géomètre et des devis nombreux et détaillés établis avant la délivrance du congé ;

> l'ampleur des travaux nécessitait la libération des lieux, car ils rendaient le logement inhabitable puisque cette rénovation visait l'isolation thermique complète du bâtiment impliquant le remplacement des équipements de chauffage et d'eau chaude sanitaire, la modification du système de ventilation et des installations électriques, ainsi que la dépose

des faïences, des sanitaires, carrelages, parquets et revêtements de peinture ;

> le projet répondait à une logique d'intérêt général en favorisant la performance énergétique du bâti ;

> le bailleur agissait de bonne foi et ne cherchait pas à contourner les règles protectrices des locataires. Cette décision ouvre ainsi la possibilité de congédier un locataire pour des travaux de rénovation énergétique, sous réserve qu'ils soient suffisamment conséquents et justifiés.

#### **Les implications juridiques de l'arrêt**

L'arrêt de la Cour d'appel de Bordeaux s'inscrit dans un mouvement plus large visant à encourager la rénovation énergétique du parc immobilier.

Cet arrêt n'ouvre pas une nouvelle voie de droit en instituant un nouveau motif de congé spécifique à la rénovation énergétique tel que le législateur l'avait envisagé en 2021, mais est une illustration moderne de l'appréciation par la jurisprudence du sérieux et de la légitimité du motif énergétique invoqué au soutien du congé donné par le bailleur.

Des travaux aux fins de rénovation énergétique peuvent donc justifier qu'un congé pour motif légitime et sérieux soit donné au locataire.

Les critères clés sont les suivants : l'ampleur des travaux et leur incompatibilité avec le maintien du locataire dans les lieux et la bonne foi du bailleur qui ne doit pas invoquer une rénovation à titre de simple prétexte.

## **Un arrêt du 6 janvier 2025 constitue une avancée pour les bailleurs souhaitant améliorer la performance énergétique de leurs biens. Il reconnaît la possibilité de délivrer un congé pour motif légitime et sérieux en raison de travaux de rénovation énergétique**

Cette jurisprudence constitue une avancée pour les bailleurs souhaitant améliorer la performance énergétique de leurs biens. Elle reconnaît la possibilité de délivrer un congé pour motif légitime et sérieux en raison de travaux de rénovation énergétique, sous réserve qu'ils soient suffisamment importants pour rendre impossible le maintien dans les lieux et sous réserve de la bonne foi du bailleur.

Le bailleur devra à ce titre disposer des éléments de preuve nécessaires en cas de contestation du congé. Il nous faut indiquer que l'arrêt de la Cour d'appel de Bordeaux du 6 janvier 2025 pourrait faire l'objet d'un pourvoi en cassation, et qu'il sera en tout état de cause affiné par d'autres décisions à l'avenir. Affaire à suivre... ■

# Le bailleur face au locataire sous curatelle/tutelle

**ANALYSE** — Le rôle de propriétaire bailleur est de gérer des situations délicates. Un locataire peut se retrouver incapable de gérer ses affaires du jour au lendemain (accident, vieillesse, maladie...). L'altération de ses facultés va conduire à la mise en place d'une mesure de protection juridique (curatelle, tutelle, etc.) en application de l'article 425 du Code civil pour gérer les intérêts du locataire. Concrètement, un tiers (curateur, tuteur) va venir s'immiscer dans la relation locative. Cette irruption va changer la donne et le bailleur va devoir s'adapter. **Par Maître Olivier Pontnau, notaire à Paris**

## L'impact sur le bail en cours

L'impact sur le bail va dépendre du régime de protection juridique mis en place :

- > la curatelle est un régime d'assistance avec un curateur qui assiste le locataire pour les actes importants mais n'agit pas à sa place. Le propriétaire aura donc deux interlocuteurs au lieu d'un seul, le curateur et son locataire ;
- > la tutelle est un régime de représentation complète où le locataire est dépossédé de sa capacité à agir seul. Un tuteur est désigné et va agir au nom du locataire. Le bailleur va donc changer d'interlocuteur pour s'adresser uniquement au tuteur qui prendra les décisions.

Le placement sous tutelle/curatelle n'annule pas le bail, il demeure valable, mais sa gestion sera aménagée, car il faudra composer avec le curateur ou le tuteur.

## La signature d'un bail avec une personne sous curatelle/tutelle

Qui signe le bail si le locataire est sous protection juridique ?

- > Cas du locataire sous curatelle : le locataire peut signer seul son bail d'habitation, car c'est un acte d'administration. Il est toutefois recommandé que le curateur cosigne le bail ou donne son avis, afin d'éviter toute contestation ultérieure sur l'opportunité du contrat. D'ailleurs, l'article 472 du Code civil permet au juge, si nécessaire, d'autoriser le curateur à conclure seul le bail à la place du protégé.
- > Cas du locataire sous tutelle : seul le tuteur peut consentir et signer le bail au nom du locataire. Le bailleur doit vérifier l'ordonnance de tutelle pour s'assurer que la personne qui se présente comme tuteur a bien qualité à signer le bail.

Conseil : bien identifier le régime de protection du locataire, sinon le contrat risque d'être contesté plus tard pour défaut de capacité.

- > Paiement du loyer : le régime de protection ne change rien aux obligations du locataire, mais leur exécution va impliquer le représentant légal. Le locataire sous curatelle simple gère en principe ses revenus et ses dépenses courantes lui-même. En revanche, en curatelle renforcée, c'est le curateur qui perçoit les revenus du majeur et règle directement les dépenses à sa place.

**Sous curatelle, le locataire signe seul mais avec l'avis du curateur, tandis qu'en tutelle, seul le tuteur signe**

Sous tutelle, c'est le tuteur qui administre les comptes du locataire. Le bailleur doit donc clairement identifier son interlocuteur pour le paiement. En cas d'impayé, le bailleur pourra saisir le tribunal pour demander la résiliation judiciaire du bail et l'expulsion, tout comme avec n'importe quel locataire. La curatelle/tutelle n'est pas une immunité pour se soustraire au paiement.

- > Entretien courant, réparations locatives : le locataire sous mesure de protection reste tenu d'entretenir le logement et de prendre en charge les réparations locatives. En pratique, si le logement



Copyright (c) 2021 fizkes/Shutterstock

n'est pas correctement entretenu, c'est au tuteur/curateur d'organiser l'entretien en utilisant les fonds du majeur protégé. La responsabilité contractuelle reste celle du locataire en tant que co-contractant, le tuteur/curateur n'étant que son mandataire.

► **Recours du bailleur en cas d'impayés ou de dégradations :** malgré la protection, les aléas classiques du bail peuvent survenir : loyer impayé, logement rendu en mauvais état... Le bailleur conserve ses droits pour y faire face. La mise en demeure et toute procédure devront être notifiées au tuteur uniquement pour une tutelle, au majeur protégé et au curateur dans une curatelle.

### **Résilier le bail d'une personne protégée**

La résiliation du bail d'un locataire sous curatelle/tutelle à l'initiative du bailleur présente certaines spécificités. Le fait que le locataire soit sous curatelle ou tutelle n'empêche pas le bailleur de donner congé dans les conditions de droit commun (reprise, vente, impayés, travaux...). Cependant, il faudra aussi envoyer le congé à son curateur/tuteur. Pour la curatelle, la loi considère la personne encore capable de recevoir seule le congé ; néanmoins, par

prudence, il est recommandé de notifier le congé également au curateur.

Il existe en droit immobilier la notion de « locataire protégé » au sens de la loi du 6 juillet 1989, qui concerne les personnes âgées de plus de 65 ans à faibles ressources et qui confère un droit au maintien dans les lieux. En principe, le bailleur ne peut pas donner congé à un locataire de plus de 65 ans et modeste sans lui proposer un logement correspondant à ses besoins et possibilités, sauf s'il est lui-même âgé de plus de 65 ans (ou avec des revenus modestes). Cette protection peut donc s'ajouter à la problématique tutelle/curatelle. En effet, bon nombre de majeurs protégés sont des personnes âgées ayant de faibles revenus, ce qui fait d'eux des locataires protégés au double sens du terme.

### **Conclusion**

En conclusion, être bailleur d'un locataire sous curatelle ou tutelle n'est pas forcément le scénario catastrophe que l'on imagine, à condition d'en connaître les règles du jeu. Le droit français a mis en place un arsenal de dispositions pour protéger les personnes vulnérables sans paralyser complètement les relations contractuelles. ■

# Décès du locataire : conséquences sur le bail

**EXAMEN** — Le décès du locataire pose la question du devenir de son bail d'habitation. Contrairement à une idée reçue, le contrat de location ne disparaît pas avec le locataire et son décès peut entraîner la transmission de son bail sans l'accord du bailleur. Le propriétaire doit maîtriser ces règles pour bien gérer la situation : qui devient locataire du bien ? Qui règle les loyers ? Quelles sont les démarches à accomplir ? **Par Maître Olivier Pontnau, notaire à Paris**

## La vie (contractuelle) continue... ou s'arrête

### Principe général

L'article 1742 du Code civil énonce que le décès du locataire n'entraîne pas automatiquement la fin du bail : « *Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur ni par celle du preneur* ». Le principe est que le contrat se poursuit avec les héritiers du locataire décédé. En pratique, les héritiers procèdent fréquemment à sa résiliation s'ils n'en ont pas l'utilité.

### Le cas particulier des locations d'habitation

Pour les locations de résidence principale, il existe une exception de taille à ce principe. L'article 14 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit la résiliation automatique du bail au décès du locataire sauf si certaines personnes de l'entourage du défunt souhaitent bénéficier du transfert du bail. Ainsi, le contrat de location prend fin automatiquement au décès si personne ne remplit les conditions exigées par la loi pour la reprise du bail. Le principe du Code civil est donc inversé : la règle générale devient l'extinction du bail et la poursuite n'est plus qu'une exception encadrée.

La loi énumère limitativement les bénéficiaires de ce droit à la reprise :

- le conjoint survivant du locataire ;
  - les descendants du locataire qui vivaient avec lui depuis au moins un an avant le décès ;
  - le partenaire lié par un PACS avec le locataire ;
  - les ascendants, le concubin notoire ou les personnes à charge, à condition qu'ils aient vécu avec le locataire depuis au moins un an avant son décès.
- Ces personnes bénéficient d'un droit à la reprise du bail à leur nom, à condition d'effectuer certaines formalités. Il faut informer le bailleur du décès et

de la volonté de continuer la location, de préférence par écrit. Le transfert est un droit si les conditions ci-dessus sont réunies.

Si une personne éligible reprend le bail, celui-ci se poursuit aux mêmes conditions qu'auparavant au nom du nouveau titulaire. Le bailleur ne peut pas exiger de modifier le contrat ou de signer un nouveau bail.

Conseil pratique : pour le bailleur, la première étape est de savoir s'il existe un ayant-droit et si ce dernier veut ou non poursuivre le bail. Dans l'affirmative, il faudra le considérer comme le nouveau locataire. Dans la négative, il faudra officialiser la fin de la location. Que faire si les proches ne sont pas intéressés par la reprise du bail ou ne répondent pas ? S'ils ne souhaitent pas reprendre le bail, il est prudent de leur faire signer une renonciation à ce droit même si leur silence a tendance à être interprété comme une renonciation. S'ils ne répondent pas, on peut leur adresser une sommation d'opter indiquant que l'absence de réponse sera considérée comme une renonciation.

Dans l'hypothèse où plusieurs bénéficiaires potentiels sont intéressés et n'arrivent pas à se mettre d'accord, le juge tranche en fonction des intérêts en présence.

## Conjoint/partenaire pacsé : le super-pouvoir de la cotitularité

La loi donne une priorité au conjoint ou partenaire survivant sur le bail s'il a la qualité de cotitulaire uniquement.

Lorsque le logement constituait le domicile familial du couple, la loi présume que les mariés sont cotitulaires du bail même si un seul a signé le contrat initial.

En revanche, les partenaires doivent adresser

## Droit au bail et succession

Le droit au bail est indépendant du sort de la succession. Un héritier peut parfaitement renoncer à la succession tout en bénéficiant du transfert du bail s'il remplit les conditions de cohabitation.

conjointement une demande de reconnaissance de cotitularité au propriétaire. L'article 1751 du Code civil prévoit en effet que « le droit au bail du local, sans caractère professionnel ou commercial, qui sert effectivement à l'habitation de deux époux, quel que soit leur régime matrimonial et nonobstant toute convention contraire et même si le bail a été conclu avant le mariage, ou de deux partenaires liés par un pacte civil de solidarité, dès lors que les partenaires en font la demande conjointement, est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité ». Cet article ajoute qu'« en cas de décès d'un époux ou d'un des partenaires liés par un pacte civil de solidarité, le conjoint ou le partenaire survivant cotitulaire du bail dispose d'un droit exclusif sur celui-ci sauf s'il y renonce expressément ».

Les autres prétendants à la reprise du bail sont donc évincés. Les enfants du défunt, par exemple, ne pourront pas réclamer la transmission du bail tant que le conjoint survivant exerce son droit de reprise. La Cour de cassation l'a encore rappelé récemment dans un arrêt du 4 juillet 2024 : tant que le conjoint survivant n'a pas renoncé à son droit exclusif, aucun descendant ne peut prétendre au bail laissé par le défunt.

Il existe d'autres hypothèses où le conjoint survivant n'est pas cotitulaire du bail du vivant du locataire (par exemple, si le couple était marié mais vivait séparément ou si le bail portait sur une résidence secondaire du défunt). Le conjoint survivant n'est alors pas automatiquement titulaire du bail et doit manifester sa volonté de prendre le bail à son nom au même titre que les autres proches.

## **Que deviennent les dettes du locataire à son décès ?**

Le décès d'un locataire soulève de nombreuses questions financières pour le bailleur. Qui va payer les loyers en cours ? Quid des éventuelles dettes locatives accumulées par le défunt ? Le bailleur peut-il réclamer des indemnités tant que le logement n'est pas libéré ?

### **Loyers impayés et arriérés au jour du décès**

Si, au moment du décès, le locataire avait du retard de loyer ou de charges, ces sommes deviennent des dettes de la succession. Le bailleur est en droit de réclamer le paiement des loyers impayés auprès des héritiers du locataire décédé.

Il existe toutefois plusieurs garde-fous : d'abord, si les héritiers renoncent à la succession, ils ne doivent rien du tout. En ce cas, le bailleur devra éventuellement déclarer sa créance à la succession vacante en espérant un règlement sur l'actif du défunt.

### **Loyers futurs et indemnités d'occupation**

Dès lors qu'un occupant reprend le bail, le nouveau locataire doit payer les loyers à partir du décès. En revanche, si personne ne reprend le bail et que le



Copyright (c) 2013 Pierre Jean Durieux/Shutterstock

**DROIT EXCLUSIF —** La Cour de cassation l'a encore rappelé récemment dans un arrêt du 4 juillet 2024 : tant que le conjoint survivant n'a pas renoncé à son droit exclusif, aucun descendant ne peut prétendre au bail laissé par le défunt.

contrat est résilié de plein droit à la date du décès, le bailleur a droit à une compensation financière tant que le logement reste occupé. Il s'agit d'une indemnité d'occupation équivalente au montant du loyer, au prorata du temps d'occupation postérieur au décès.

Si le bailleur bénéficiait d'une assurance loyers impayés, il conviendra de vérifier le contrat d'assurance et si ce dernier couvre cette hypothèse.

## **Le bailleur est en droit de réclamer le paiement des loyers impayés auprès des héritiers du locataire décédé**

### **Conclusion**

Le décès du locataire n'anéantit pas systématiquement le contrat de location : il peut se transmettre à certaines personnes ou s'éteindre avec le locataire si personne ne le reprend. Le conjoint survivant, en particulier, bénéficie d'un statut protecteur qui lui permet de conserver prioritairement le logement. ■

# La loi de finances pour 2025 enfin publiée !

**DÉCRYPTAGE** — Deux mois après la motion de censure (déposée par le Nouveau Front Populaire) votée le 4 décembre 2024 contre le Gouvernement de Michel Barnier (dans le cadre de l'adoption du projet de loi de financement de la sécurité sociale pour 2025), laquelle a suspendu la procédure d'adoption de l'ensemble des textes budgétaires en cours d'examen par le Parlement, dont le projet de loi de finances pour 2025, le (nouveau et quatrième en moins d'un an) Premier ministre, François Bayrou, a engagé à son tour le 3 février 2025 la responsabilité de son Gouvernement (en faisant usage de l'article 49 alinéa 3 de la Constitution) pour faire adopter sans vote une nouvelle version du projet de loi de finances 2025, le texte ayant pu donner lieu à un accord en commission mixte paritaire le 31 janvier 2025 (version adoptée par la CMP reprenant, à quelques modifications près, les grandes lignes du « budget Barnier » censuré en décembre 2024).

Par Laurent Brossier, Directeur UNPI 69 Métropole de Lyon

**L**a motion de censure du Gouvernement (déposée par la France Insoumise) par l'Assemblée Nationale ayant été rejetée le 5 février 2025, la loi de finances pour 2025 a été définitivement adoptée par le Parlement le 6 février 2025, par suite du vote du Sénat.

Le texte a fait l'objet de deux recours devant le Conseil Constitutionnel (par les députés du Rassemblement national et de La France insoumise) et, le 13 février 2025, les Sages du Palais Royal ont validé l'essentiel des dispositions de la loi (dix articles ont été considérés comme cavaliers budgétaires, dont trois concernant le patrimoine immobilier de l'État et les finances des collectivités locales).

La loi (n° 2025-127) de finances pour 2025 a été promulguée le 14 février 2025 et publiée au Journal officiel du 15 février 2025.

Quelles sont les mesures censées relancer le secteur de l'immobilier ou, à tout le moins, qui intéressent les particuliers propriétaires immobiliers (hors Corse & Outre-Mer) ?

## Fiscalité des revenus

### Indexation du barème de l'Impôt sur les Revenus sur l'inflation

Pour l'imposition des revenus de 2024, les tranches du barème de l'impôt sur le revenu, ainsi

que les seuils et limites actualisés tous les ans, sont revalorisés de + 1,8 % (hausse moyenne des prix hors tabac pour 2024 par rapport à 2023) (initialement, le PLF avait retenu une hausse de 2 %, mais l'INSEE a finalement recalculé cette évolution à 1,8 %).

### Seuils des tranches du barème progressif de l'impôt sur les revenus perçus en 2024

Barème de l'impôt sur les revenus 2024	
Tranches (1 part de QF)	Taux
jusqu'à 11 497 €	0 %
de 11 498 à 29 315 €	11 %
de 29 316 à 82 823 €	30 %
de 82 824 à 180 294 €	41 %
au-delà de 180 294 €	45 %
Une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus de 3 % et de 4 % s'applique si le RF excède 250 000 € (personne seule) ou 500 000 € (couple)	

Parallèlement, les grilles de taux par défaut (du taux neutre) du prélèvement à la source (PAS) sur les revenus 2025 sont également augmentées dans la même proportion. L'ajustement s'appliquera aux revenus perçus ou réalisés à compter du 1<sup>er</sup> jour du 3<sup>e</sup> mois suivant la promulgation de la loi de finances.



Copyright (c) 2025 Antonin Albert/Shutterstock

**PARIS, FRANCE,  
3 FÉVRIER 2025 –**  
François Bayrou  
a engagé la  
responsabilité de  
son Gouvernement  
(en faisant usage de  
l'article 49 alinéa 3 de  
la Constitution) pour  
faire adopter sans  
vote une nouvelle  
version du projet de  
loi de finances 2025.

### Fiscalité des plus aisés

La loi de finances pour 2025 instaure une contribution différentielle sur les hauts revenus (CDHR), limitée à un an (contre trois à l'origine), à savoir : un impôt minimum de 20 % pour les couples ayant un revenu fiscal de référence supérieur à 500 000 € par an (250 000 € pour un célibataire), avec une décote pour atténuer les effets de seuil. A cause de la censure, ce seront finalement les revenus de 2025 qui seront taxés en 2025 via un acompte à verser en décembre prochain.

### Les organismes qui accompagnent les victimes de violence domestique ou contribuent à leur relogement, entrent désormais dans le champ d'application du dispositif de dons « Coluche »

### Réductions d'impôt des particuliers

#### Dons aux personnes en difficulté Pérennisation du plafond pour dons « Coluche »

Le plafond de 1 000 € applicable aux dons venant en aide aux personnes en difficulté, ouvrant droit à la réduction d'IR au taux de 75 % (qui devait être revu pour 2027), est pérennisé.

#### Lutte contre les violences conjugales

Les organismes qui accompagnent les victimes de violence domestique ou contribuent à leur relogement, entrent désormais dans le champ d'application du dispositif de dons « Coluche ».

#### Dons au secours du patrimoine immobilier religieux

Le dispositif exceptionnel (mis en place par la loi de finances pour 2024 jusqu'au 31 décembre 2025) ouvrant une réduction d'impôt de 75 % pour

les dons à la Fondation du Patrimoine finançant la conservation et la restauration des édifices religieux des petites communes (de moins de 10 000 habitants en métropole et de moins de 20 000 en Outre-Mer) est étendu aux fondations reconnues d'utilité publique qui agissent pour la conservation du patrimoine.

## Investissements locatifs défiscalisés

### Dispositif « Pinel/Pinel + »

La loi de finances pour 2025 n'a pas prolongé le dispositif d'aide à l'investissement locatif dans le neuf qui (après dix ans d'existence) arrivait à son terme le 31 décembre 2024.

La prolongation du dispositif Pinel pour un trimestre, soit jusqu'au 31 mars 2025, pour les contrats de réservation signés avant le 31 décembre 2024, a été finalement écartée.

### Dispositif « Malraux »

La loi de finances pour 2025 n'a pas prévu de nouvelle prolongation du « dispositif (restauration immobilière) Malraux (dans l'ancien dégradé) », au titre des dépenses supportées en vue de la restauration complète déclarée d'utilité publique d'immeubles situés dans les quartiers prioritaires dits PNRQAD <sup>(1)</sup> et NPNRU <sup>(2)</sup> (le dispositif n'étant pas limité dans le temps lorsque l'immeuble est situé dans un SPR <sup>(3)</sup>).

### Dispositif « Denormandie Ancien »

La loi n° 2024-322 du 9 avril 2024, dite loi « Habitat dégradé », qui a étendu le champ d'application du « Denormandie Ancien » (l'équivalent dans l'ancien du Pinel) aux logements situés dans les copropriétés en grave difficulté financière ou dégradées, a prolongé ce dispositif d'une année supplémentaire, jusqu'au 31 décembre 2027.

La loi de finances pour 2025 maintient cette échéance.

À noter : il s'agit d'un dispositif de réduction d'impôt sur le revenu pour inciter (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019) à l'acquisition-rénovation & amélioration d'un logement ancien (achevé depuis plus de 15 ans avec une étiquette énergétique supérieure à E) qui fait l'objet de certains travaux (répondant à des critères) pour au moins 25 % du coût de l'opération (ou la transformation d'un local en logement ou la souscription de parts de SCPI), destiné à la location nue résidence principale (sous conditions de loyers et ressources du locataire, secteur intermédiaire), situé dans une commune « éligible » (couverte par le programme Action Cœur de Ville ou ayant passé une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire) ou désormais dans certaines copropriétés « en difficulté ».

## Le Prêt à Taux Zéro s'étend à tout le territoire, incluant les maisons neuves individuelles en zones détendues, jusqu'en 2027. Objectif : relancer la construction et faciliter l'accès à la propriété des primo-accédants

### Dispositif « Loc'Avantages »

La loi de finances pour 2025 prolonge ce dispositif pour les demandes de conventionnement ANAH enregistrées jusqu'au 31 décembre 2027.

La prorogation de « Loc'Avantages » vise à éradiquer les passoires thermiques.

À noter : ce dispositif permet à un contribuable, dans le cadre d'une convention avec l'ANAH de 6 ans, de louer un logement (ancien, avec ou sans travaux, et avec un niveau minimal de performance énergétique ou neuf), d'obtenir une réduction d'impôt (applicable pendant la durée de la convention), calculée sur le montant du loyer « décoté » (réduction de 15/30/45 % par rapport aux prix du marché), à des taux uniformes sur tout le territoire, (mais) variant selon que la convention est conclue dans le secteur intermédiaire, social ou très social et que la location est directe ou « intermédiée ».

## Accession à la propriété

### Prêt à taux zéro pour tout logement neuf dans toute la France

Afin de relancer la production de logements neufs et revitaliser les zones rurales, la loi de finances pour 2025 élargit le PTZ neuf pour les primo-accédants à tout le territoire, c'est-à-dire également aux zones détendues, en ce compris les maisons individuelles neuves, c'est-à-dire plus uniquement les logements en habitat collectif, et ce, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2027.

À noter : ce prêt sans intérêts permet à un primo-accédant (ou personne physique n'ayant pas été propriétaire de sa résidence principale, au cours des deux dernières années précédant la demande de prêt), sous conditions de ressources, de financer (en partie) l'acquisition ou la construction de sa résidence principale (neuve). La loi de finances pour 2024 a étendu le PTZ à plus de ménages.

En 2024, le dispositif avait été recentré (au nom de la sobriété foncière notamment) sur les appartements neufs en zones dites tendues (A, A bis et B1). Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2024, le dispositif ne s'appliquait plus pour financer la construction d'une maison individuelle.

- 1) Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés.
- 2) Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.
- 3) Site Patrimonial Remarquable.

Pour un achat dans l'ancien, ce dispositif existe toujours. Il cible les logements des zones détendues (B2 et C), sous condition d'une rénovation énergétique performante.

La réforme concernera les offres de prêts émises à partir du « premier jour du deuxième mois suivant la promulgation » de la loi de finances pour 2025. Ainsi, la loi ayant été promulguée en février 2024, cette réforme entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2025, suivant des conditions qui devraient être précisées par décret.

### Augmentation des droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

La loi de finances pour 2025 offre la possibilité aux collectivités locales (communes et surtout départements) d'augmenter (temporairement, de 2025 à 2027) jusqu'à 0,5 point les droits de mutation à titre onéreux (DMTO).

Plus connus à tort sous l'appellation « frais de notaire », les DMTO généralement payés par les acheteurs lors d'une vente immobilière, représentent 7 % à 8 % du prix d'un logement ancien dont 4,5 % maximum revient aux départements (2 à 3 % pour l'achat d'un logement neuf, dont 0,70 % de droit départemental).

Comme promis par les précédent et actuel gouvernements, le texte donne la possibilité aux collectivités locales d'exonérer les primo-accédants de cette hausse possible des DMTO.

Les départements, dont les recettes de fonctionnement et les investissements dépendent notamment des DMTO perçus à chaque vente immobilière, sont affectés par la baisse des transactions immobilières depuis 2021. Cette mesure devrait permettre à ceux qui connaissent les plus grandes difficultés (un tiers des départements serait en « grande fragilité » voire « au bord de la banqueroute ») de « passer sans encombre l'année 2025 ».

Cette mesure alourdira en tout état de cause le coût d'une acquisition.

### Exonération sur les donations affectées à l'acquisition d'un logement neuf

La loi de finances pour 2025 prévoit d'exonérer de droits de mutation à titre gratuit les dons d'argent pour financer l'achat, la construction ou la rénovation énergétique performante d'un logement en faveur d'un descendant (enfant, petit et arrière-petit-enfant ou neveu et nièce si le donateur n'a pas de descendance). Logement qu'il devra s'engager à conserver en résidence principale (ou à affecter à la location à usage d'habitation principale) pendant au moins 5 ans.

L'exonération s'applique jusqu'à fin 2026 dans la limite de 100 000 euros par donateur et 300 000 euros par donataire si ces sommes sont affectées par ce dernier, au plus tard le dernier jour du sixième mois suivant le versement.



**DMTO** — La loi de finances pour 2025 permet aux collectivités locales d'augmenter temporairement les droits de mutation à titre onéreux jusqu'à 0,5 point. Cette mesure vise à soutenir les finances départementales, mais alourdira le coût des acquisitions immobilières. Les primo-accédants pourront être exonérés de cette hausse sur décision locale.

Cette disposition s'ajoute à l'abattement prévu en « ligne directe » (100 000 € par parent et par enfant), ainsi qu'à celui de don d'argent (31 865 €) sous condition d'âge.

## Rénovation énergétique

### MaPrimeRénov' 2025

Le budget de MaPrimeRénov' est une fois de plus raboté, cette fois-ci par la loi de finances pour 2025 (mais l'aide s'aligne sur ce qui est réellement consommé ; or l'enveloppe 2024 ne l'a pas été totalement).

Le dispositif MaPrimeRénov' (de soutien dédié à la rénovation énergétique du parc résidentiel privé) est maintenu, pour toute l'année 2025, dans les conditions identiques à celles prévues en 2024, et notamment le parcours par geste.

Juste avant la censure du gouvernement Barnier, le décret n° 2024-1 143 du 4 décembre 2024 a prolongé d'un an, jusqu'au 31 décembre 2025, l'accès au parcours par geste (travaux d'isolation, de ventilation, de chauffage, d'eau chaude sanitaire...) pour les maisons individuelles classées F et G (en France métropolitaine). C'est uniquement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 que le classement du logement devra être compris entre A et E avant

## Le dispositif MaPrimeRénov' est maintenu, pour toute l'année 2025, dans les conditions identiques à celles prévues en 2024, et notamment le parcours par geste

travaux pour accéder au parcours par geste (voir notre numéro de janvier 2025, page 22).

Le texte lève jusqu'à cette même date l'obligation de réaliser un « geste de chauffage » (de travaux éligibles à la prime relatifs à l'installation d'un système de chauffage ou d'eau chaude sanitaire décarboné) pour accéder au parcours par geste (pour des travaux d'isolation thermique, de dépose d'une cuve à fioul, de ventilation...). L'obligation de joindre une dépense de chauffage à une dépense d'isolation thermique, de ventilation ou de dépose de cuve à fioul entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

L'arrêté du 4 décembre 2024 reconduit également pour un an la dispense de l'obligation de fourniture d'un DPE pour bénéficier du dispositif « MaPrimeRénov' mono-geste ».

En 2025, tous les types de logements (maison individuelle et appartement) sont éligibles au parcours pour une rénovation par geste, quelle que soit leur classe énergétique (de A à G) et même en l'absence de classe énergétique (sans DPE/audit énergétique).

L'accès au parcours pour une rénovation par geste est ouvert aux ménages aux revenus très modestes, modestes ou intermédiaires. Quant aux ménages aux revenus supérieurs, ils sont automatiquement orientés vers le parcours pour une rénovation d'ampleur avec accompagnement.

### Taux de TVA réduit sur les travaux de rénovation énergétique

La loi de finances pour 2023 a redéfini le champ d'application du taux réduit de 5,5 % sur les travaux de rénovation énergétique des locaux à usage d'habitation (CGI, art. 278-0 bis A). Ces nouvelles dispositions devaient s'appliquer à compter de l'entrée en vigueur d'un arrêté fixant la nature et le contenu des prestations de rénovation éligibles ainsi que les caractéristiques et niveaux de performances des matériaux, équipements, appareils et systèmes concernés, le 1<sup>er</sup> janvier 2024 au plus tard. Mais cette date limite a été reportée par la loi de finances pour 2024 au 1<sup>er</sup> octobre 2024.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, un arrêté du 4 décembre 2024 précise enfin la liste des prestations de rénovation énergétique éligibles à la TVA au taux de 5,5 %.



À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, la liste des travaux éligibles à la TVA à 5,5 % pour la rénovation énergétique est précisée. L'isolation reste concernée, tandis que les chaudières à gaz perdent cet avantage. Objectif : encourager les logements plus performants énergétiquement.

Le principal changement concerne les chaudières gaz à condensation (chaudières dites à très haute performance énergétiques, THPE). Celles-ci cessent de bénéficier pour leur installation et leur pose du taux réduit à 5,5 % (elles peuvent néanmoins continuer de bénéficier du taux de 10 % jusqu'à la publication de la loi de finances pour 2025) et le taux réduit ne s'applique plus qu'aux prestations d'entretien et de réparation.

L'arrêté du 4 décembre précise que demeurent régies par les anciennes règles, les « opérations ayant fait l'objet d'un devis daté, accepté par les deux parties et ayant donné lieu à un acompte encaissé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025 ».

À compter du 1<sup>er</sup> mars 2025, la loi de finances pour 2025 supprime le taux de TVA réduit pour la fourniture et l'installation des chaudières à gaz (qui passe de 5,5 % et/ou 10 % à 20 %), afin de mettre le droit français en conformité avec le droit communautaire.

Les opérations ayant fait l'objet d'un devis daté, accepté par les parties et ayant donné lieu à un acompte encaissé avant le 1<sup>er</sup> mars 2025, ne se verront pas appliquer la TVA au taux de 20 %.

Le taux de TVA réduit ou intermédiaire continuera à s'appliquer sur l'entretien ou la réparation des chaudières existantes.

## Certification des taux de TVA sur les travaux de rénovation

Pour l'application du taux réduit de TVA à 5,5 % sur les travaux de rénovation énergétique et du taux intermédiaire de 10 % sur les travaux de rénovation de locaux d'habitation achevés depuis plus de 2 ans, les attestations CERFA sont supprimées et remplacées par une mention (une certification désormais) sur le devis ou la facture.

À défaut de date spécifique d'entrée en vigueur, cette mesure est susceptible de s'appliquer dès publication de la loi de finances pour 2025.

## Les amortissements déduits seront désormais réintégrés dans le calcul de la plus-value imposable, augmentant l'imposition des ventes LMNP. L'exonération totale restera possible après 22 ans (IR) et 30 ans (prélèvements sociaux)

### Location meublée

#### Loueurs en meublé non professionnels

La loi de finances pour 2025 modifie les modalités de calcul de l'impôt sur la plus-value immobilière (en cas de cession) des immeubles qui ont été loués sous le régime (réel BIC) de la location meublée non professionnelle (LMNP).

La loi de finances pour 2025 réintègre les amortissements antérieurement déduits (pendant la période de location par le loueur en meublé non professionnel) dans le calcul de la plus-value imposable pour les ventes intervenant à compter du lendemain de la promulgation de la loi de finances.

Les amortissements admis en déduction viendront en minoration du prix d'acquisition (désormais égal à la valeur nette comptable), ce qui majorera d'autant la plus-value brute réalisée (donc l'imposition).

Le régime fiscal de la LMNP (aboutissant jusqu'à présent à une double déduction des amortissements pratiqués, lors de la location et de la cession) perdra ainsi l'un de ses attraits/avantages pour l'investisseur.

Pour autant, la plus-value imposable ainsi déterminée continuera de bénéficier des abattements pour durée de détention, aboutissant à une exonération d'impôt sur le revenu (au taux forfaitaire de 19 %) après 22 ans et de prélèvements sociaux (à 17,2 %) après 30 ans (ainsi que de la taxe sur la plus-value immobilière de plus de 50 000 €, de 2 à 6 %).

Désormais, l'investisseur devra s'orienter vers une durée plus longue de détention avant de céder le bien, afin de profiter de l'effet fiscal des abattements pour durée de détention. Mais nombreux sont les biens locatifs (meublés ou non) qui font l'objet d'une donation ou d'une succession, sachant que, dans cette hypothèse, il n'y a pas de plus-value imposable.

Certains logements meublés, comme ceux situés dans les résidences universitaires, les résidences-services « seniors », les établissements sociaux ou médico-sociaux, les maisons de retraite médicalisées, ne sont pas concernés par cette réforme.

### Location de meublés de tourisme (« type Airbnb »)

La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale (n°) a réformé quant à elle (que) le régime fiscal micro-BIC des meublés de tourisme.

Le texte abaisse (pour les revenus locatifs perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025) de 50 % à 30 % l'abattement fiscal sur les revenus dont bénéficient les propriétaires de meublés de tourisme non classés, avec un plafond de revenus abaissé de 77 700 € à 15 000 € (comme pour la location nue). Et pour les meublés de tourisme classés (et les chambres d'hôtes), l'abattement passe de 71 % à 50 %, avec un plafond à 77 000 € contre 188 700 € auparavant.

Par ailleurs, la loi nouvelle a le mérite de régler le cas épineux du régime de la micro-imposition BIC des revenus des meublés de tourisme de l'année 2024 (que la loi de finances pour 2024 avait modifié dans un sens contraire à ce que souhaitait le Gouvernement). Pour les revenus perçus en 2024 (à déclarer en 2025), les revenus issus des locations de tourisme seront soumis aux règles antérieures à la loi de finances pour 2024 (cf. tableau).

Les meublés loués à titre de résidence principale continuent, quant à eux, de bénéficier du régime micro-BIC jusqu'à 77 700 € de chiffre d'affaires, avec un abattement de 50 %.

Tableau régimes fiscaux micro-BIC				
	Catégorie	Meublé		
	Régime	Micro-BIC		
	Statut	Tourisme		Habitat
Classé Chambres d'hôtes		Non classé		
<b>Loi du 19 novembre 2024</b>				
imposition Revenus 2024	Seuil	188 700 €	77 700 €	77 700 €
	Abattement	71 %	50 %	50 %
<b>Loi du 19 novembre 2024</b>				
imposition Revenus 2025	Seuil	77 700 €	15 000 €	77 700 €
	Abattement	50 %	30 %	50 %

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU 10 FÉVRIER 2025



## LOI DE FINANCES POUR 2025

### DES MESURES INSUFFISANTES POUR LES PROPRIÉTAIRES

Après le rejet de la motion de censure à l'Assemblée nationale, le Sénat a adopté définitivement le projet de loi de finances (PLF) pour 2025. Beaucoup accueillent avec satisfaction ce vote transpartisan de mesures importantes pour les Français. Rappelons toutefois que la promulgation de la loi demeure suspendue à la décision du Conseil constitutionnel, saisi par plus de 60 députés.

Sur le fond, **l'UNPI déplore une vision déséquilibrée et lacunaire de la politique du logement et constate que la majorité des mesures adoptées se concentre uniquement sur le marché du neuf, laissant de côté les logements existants.**

### LES MESURES ADOPTÉES

Plusieurs mesures impactant directement les propriétaires ont été adoptées :

- 1. Augmentation des droits de mutation à titre onéreux (DMTO)** Les départements auront la possibilité d'augmenter les frais de notaire de 0,5 point pour une période de trois ans. Une exonération est prévue pour les primo-accédants.
- 2. Extension du prêt à taux zéro (PTZ)** Le PTZ sera étendu à l'achat de logements neufs sur l'ensemble du territoire, y compris en zone rurale, afin de soutenir la construction de maisons individuelles et de stimuler le marché du neuf. Le PTZ dans l'existant est maintenu sous condition de travaux importants.
- 3. Exonération des donations familiales** Les donations jusqu'à 100 000 euros destinées à l'achat d'une résidence principale d'un enfant ou d'un petit-enfant seront exonérées, sous réserve d'une occupation du bien pendant au moins cinq ans.
- 4. Réduction du budget de MaPrimeRénov'** Le budget du dispositif MaPrimeRénov' sera réduit de 460 millions d'euros, une baisse qui risque de freiner les efforts de rénovation énergétique des propriétaires.
- 5. Aménagement de la fiscalité des locations meublées non professionnelles (LMNP)** L'article 24 du PLF, qui prévoyait d'intégrer les amortissements dans le calcul des plus-values des LMNP, a été assoupli. Si les établissements pour personnes âgées ou handicapées, les résidences seniors et étudiantes en sont exemptés, les résidences de tourisme restent concernées. L'UNPI avait largement combattu la version initiale qui aurait largement mis en péril l'investissement locatif.
- 6. Prorogation du dispositif Loc'Avantages jusqu'en 2027** Le dispositif Loc'Avantages, qui encourage la mise en location à des loyers modérés en échange d'avantages fiscaux, est prolongé jusqu'en 2027. L'UNPI a été entendue.

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU 10 FÉVRIER 2025



## UNE REPONSE LACUNAIRE A LA CRISE DU LOGEMENT

Les mesures adoptées visent à répondre à la crise du logement, tout en délaissant l'immense potentiel du parc existant. Pire encore, les logements interdits à la location depuis le 1er janvier 2025, retirés du marché locatif faute de moyens suffisants pour les propriétaires, ne font l'objet que d'une attention faible de la part du gouvernement et alors même que la réduction du budget de MaPrimeRénov' envoie un signal alarmant.

Alors que la vacance s'aggrave dans les villes, de façon étonnante, les mesures adoptées sont largement axées sur la construction neuve. Les propriétaires ne comprennent donc pas la logique de ce budget qui fait la part belle à la maison individuelle grâce à une nouvelle mouture du prêt à taux zéro (PTZ). La maison individuelle qui contredit tous les objectifs du ZAN....

Une politique plus cohérente et respectueuse des impératifs écologiques consisterait à encourager la densification urbaine (divisions parcellaires, surélévations, réhabilitation des friches industrielles et commerciales) afin d'exploiter efficacement les ressources foncières existantes.

La France, en peine et en mal de logements dispose d'un parc ancien capable de donner de fournir une réponse immédiate. Pourtant, le choix politique favorise la production de logements neufs, dont les effets ne se feront sentir que dans plusieurs années, au moment même où la démographie française amorce un déclin.

## UNE VISION DÉSÉQUILBRÉE DU LOGEMENT

L'UNPI regrette que les mesures adoptées dans la Loi de Finances fassent abstraction du rôle fondamental du parc ancien dans la politique du logement. Loin de répondre aux réalités du marché, ces mesures risquent d'accentuer la fracture entre logement neuf et existant, au détriment de milliers de nos concitoyens, propriétaires et locataires.

Si aucune mesure concrète n'est prise en faveur du parc existant, la crise du logement pourrait se transformer en crise sociale. On évoque souvent, à raison, la difficulté des Français à trouver un logement sur le marché de la location. On oublie trop souvent d'évoquer les difficultés de nombreux propriétaires bailleurs. Pris en étau entre une fiscalité punitive et des obligations coûteuses de rénovation énergétique, les propriétaires convaincus d'une absence de soutien et d'accompagnement dans ce projet national qu'est celui de la rénovation énergétique, n'ont d'autre choix que de vendre leurs biens à perte plutôt que de les louer.

**L'UNPI appelle donc le Gouvernement à rééquilibrer sa politique du logement et à mieux soutenir les propriétaires engagés dans la rénovation et la location des logements existants. La Fédération formulera des propositions, dans les semaines à venir, pour soutenir les propriétaires tout en s'inscrivant dans la politique de relance de la politique du logement.**

# Plafonds de loyers et de ressources pour 2025

Dispositifs Cosse, Duflot/Pinel, Scellier, Borloo, Robien, Besson et Loc'Avantages



Copyright (c) 2020 godshutter/Shutterstock

**LOUER** — Les plafonds de loyers et de ressources pour l'année 2025 se rapportant aux dispositifs Cosse, Duflot / Pinel, Scellier, Borloo, Robien, Besson et Loc'Avantages ont été publiés au Bulletin officiel des finances publiques ([bofip.impots.gouv.fr](http://bofip.impots.gouv.fr)). En pages 29 à 30, nous reproduisons les plafonds de loyers de ces dispositifs. Quant aux plafonds de ressources, ils sont repris en pages 31 et suivantes. **Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI.**

# Plafonds mensuels de loyers

## Dispositif « Duflot / Pinel » métropole :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025, les plafonds de loyer mensuel par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés à :

	Zone A bis <sup>(1)</sup>	Zone A	Zone B1	Zones B2 et C
Dispositif « Duflot / Pinel » métropole	19,51 €	14,49 €	11,68 €	10,15 €

## Dispositif « Duflot / Pinel » outre-mer :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025, les plafonds de loyer mensuel par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés à :

	Départements d'outre-mer, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Iles Wallis et Futuna
Dispositif « Duflot / Pinel » outre-mer	12,02 €	14,28 €

## Dispositif « Cosse » (conventionnement « Anah ») :

### Précision :

Si les loyers exigés pour le bénéfice de l'avantage fiscal ne doivent pas être supérieurs aux plafonds mentionnés ci-dessous, il est rappelé que l'Anah peut prévoir des loyers inférieurs à ces plafonds pour la conclusion d'une convention. En conséquence, le contribuable doit se renseigner auprès des délégations de l'Anah pour connaître le plafond de loyer applicable à sa convention.

### I. Déduction spécifique de 15 %, 30 % ou 85 % (secteur intermédiaire) :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025, les plafonds de loyer mensuel par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont identiques à ceux fixés dans les deux précédents tableaux (métropole et départements d'outre-mer).

### II. Déduction spécifique de 50 %, 70 % ou 85 % (secteurs social et très social) :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025, les plafonds de loyer mensuel par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés à :

	Zone A bis <sup>(2)</sup>	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Secteur social	13,64 €	10,49 €	9,04 €	8,67 €	8,05 €
Secteur très social	10,63 €	8,18 €	7,04 €	6,74 €	6,25 €

1) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au I-A-2 § 23 à 29 du BOI-IR-RICI-360-20-30.

2) La liste des communes comprises dans les zones A bis, A, B1, B2 et C est fixée par l'annexe I de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 modifié pris en application de l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, tel que résultant de l'arrêté du 2 octobre 2023 modifiant l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 pris en application de l'article D. 304-1 du CCH.

3) Pour le classement des communes par zones, il

convient de se reporter au I-B-1-a § 270 du BOI-RFPI-SPEC-20-20-20.

4) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au I-A-1-c-1<sup>o</sup> § 30 du BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30.

5) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au I-A-1-c-2<sup>o</sup> § 35 du BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30.

6) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au I-A-2-d-1<sup>o</sup> § 70 du BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30.

## Dispositif « Robien classique » :

Les plafonds mensuels de loyers par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2025 à :

	Zone A	Zone B	Zone C
Déduction au titre de l'amortissement « Robien classique » <sup>(3)</sup>	26,81 €	18,64 €	13,43 €

## Dispositif « Borloo ancien » (conventionnement « Anah ») :

### Précision :

Si les loyers exigés pour le bénéfice de l'avantage fiscal ne doivent pas être supérieurs aux plafonds mentionnés ci-dessous, il est rappelé que l'Anah peut prévoir des loyers inférieurs à ces plafonds pour la conclusion d'une convention. En conséquence, le contribuable doit se renseigner auprès des délégations de l'Anah pour connaître le plafond de loyer applicable à sa convention.

### I. Secteur intermédiaire (déduction spécifique de 30 %) :

Pour les conventions conclues avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015, les plafonds mensuels de loyers par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2025 à :

	Zone A <sup>(4)</sup>	Zone B	Zone C
Dispositif « Borloo ancien » (secteur intermédiaire)	21,44 €	14,01 €	10,16 €

Pour les conventions conclues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 (logements en métropole), les plafonds mensuels de loyers par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2025 à :

	Zone A bis <sup>(5)</sup>	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Dispositif « Borloo ancien » (secteur intermédiaire)	19,51 €	14,49 €	11,68 €	10,15 €	10,15 €

### II. Secteurs social et très social (déduction spécifique de 45 % ou 60 %) :

Pour les conventions conclues avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012, les plafonds mensuels de loyers par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2025 à :

	Zone A <sup>(6)</sup>	Zones B1 et B2	Zone C
Dispositif « Borloo ancien » (secteur social)	7,73 €	7,03 €	6,33 €
Dispositif « Borloo ancien » (secteur très social)	7,32 €	6,82 €	6,09 €
Dispositif « Borloo ancien » (secteur social - loyers dérogatoires)	11,59 €	9,56 €	7,47 €
Dispositif « Borloo ancien » (secteur très social - loyers dérogatoires)	10,55 €	8,18 €	6,74 €

Pour les conventions conclues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, les plafonds mensuels de loyers par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2025 à :

	Zone A / A bis <sup>(7)</sup>	Zones B1 et B2	Zone C
Dispositif « Borloo ancien » (secteur social)	7,68 €	6,99 €	6,25 €
Dispositif « Borloo ancien » (secteur très social)	7,28 €	6,77 €	6,05 €
Dispositif « Borloo ancien » (secteur social - loyers dérogatoires)	11,48 €	9,51 €	7,40 €
Dispositif « Borloo ancien » (secteur très social - loyers dérogatoires)	10,48 €	8,12 €	6,70 €

### Dispositif « Besson neuf » :

Les plafonds mensuels de loyers par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2025 à :

Zones	Déduction au titre de l'amortissement « Besson neuf »
Zone I bis <sup>(8)</sup>	19,20 €
Zone I	17,00 €
Zone II	13,13 €
Zone III	12,40 €

### Dispositifs « Robien recentré » et « Borloo neuf » :

Les plafonds mensuels de loyers par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2025 à :

Zones	Dispositif « Robien recentré » <sup>(9)</sup>	Dispositif « Borloo neuf » <sup>(10)</sup>
Zone A	26,81 €	21,45 €
Zone B1	18,64 €	14,91 €
Zone B2	15,25 €	12,20 €
Zone C	11,16 €	8,93 €

### Dispositif « Scellier » métropole :

#### I. Investissements réalisés du 1<sup>er</sup> janvier 2009 au 31 décembre 2010 :

Les plafonds mensuels de loyers par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2025 à :

Zones	Dispositif « Scellier » (secteur libre)	Dispositif « Scellier » (secteur intermédiaire)
Zone A <sup>(11)</sup>	26,81 €	21,45 €
Zone B1	18,64 €	14,91 €
Zone B2	15,25 €	12,20 €

7) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au I-A-2-d-2° § 80 du BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30.

8) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au II-A-1-c § 180 du BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-20.

9) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au I-B-1-b § 280 du BOI-RFPI-SPEC-20-20-20.

10) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au I-C-1-c § 140 du BOI-RFPI-SPEC-20-30.

11) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au II § 20 du BOI-IR-RICI-230-10-30-20.

12) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au II § 20 du BOI-IR-RICI-230-10-30-20 et au IV-A-3 § 260 du

BOI-IR-RICI-230-20-20.

13) Cet arrêté peut être consulté sur le site Légifrance ou directement via ce lien : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051163726> (cliquer sur l'onglet « extrait du journal officiel » en bas de page).

#### II. Investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 :

Les plafonds mensuels de loyers par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2025 à :

	Zone A bis <sup>(12)</sup>	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Secteur libre	26,65 €	19,76 €	15,93 €	13,01 €	9,05 €
Secteur intermédiaire	21,32 €	15,81 €	12,74 €	10,41 €	7,24 €

### Dispositif « Scellier » outre-mer :

Pour les investissements réalisés à compter du 27 mai 2009, les plafonds mensuels de loyers par m<sup>2</sup>, charges non comprises, sont fixés pour 2025 à :

	Départements d'outre-mer, Saint-Martin, Saint-Barthélemy	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre-et-Miquelon, Iles Wallis et Futuna
Secteur libre	15,46 €	18,94 €
Secteur intermédiaire	12,52 €	15,79 €

### Dispositif « Loc'Avantages » :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025 en métropole et dans les départements d'outre-mer à l'exception de Mayotte, les plafonds de loyer mensuel par mètre carré, charges non comprises, sont déterminés par commune ou par arrondissement, pour Paris, Lyon et Marseille et fixés par l'arrêté du 30 janvier 2025 pris en application de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au code général des impôts <sup>(13)</sup>.

#### Précision :

Les plafonds de loyer récapitulés dans l'arrêté ne peuvent pas être utilisés tels quels.

Au plafond de loyer applicable dans la commune considérée, il doit être « fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante :

$$0,7 + 19/S,$$

dans laquelle S est la surface du logement exprimée en mètres carré de surface habitable. Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2 » (article 2 terdecies H de l'annexe III du Code général des impôts).

Ce coefficient multiplicateur permet de tenir compte du fait que, dans la réalité du marché, le loyer au mètre carré est en général plus élevé pour un logement de petite surface que pour un grand logement. En l'occurrence, compte tenu du coefficient précité, un propriétaire pourra appliquer un loyer un peu supérieur au plafond « Loc'Avantages » de base jusqu'à 63 mètres carrés de surface. Passé 64 mètres carrés, il devra au contraire appliquer un loyer moindre.

## Plafonds de ressources

### Dispositifs « Borloo ancien » avec déduction spécifique de 30 % (si la convention a été conclue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015) et « Besson neuf » :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025, les plafonds annuels de ressources sont :

Composition du foyer locataire	Lieu de location		
	Zone A <sup>(14)</sup>	Zone B (B1 et B2)	Zone C
Personne seule	55647 €	43007 €	37632 €
Couple	83166 €	57432 €	50581 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	99969 €	69062 €	60556 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	119746 €	83370 €	73287 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	141759 €	98074 €	86013 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	159516 €	110528 €	97025 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 <sup>e</sup>	+ 17780 €	+ 12326 €	+ 11021 €

### Dispositifs « Borloo ancien » avec déduction spécifique de 30 % (si la convention a été conclue à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, pour les logements situés en métropole) et « Duflot / Pinel » métropole :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025, les plafonds annuels de ressources des locataires sont :

Composition du foyer locataire	Zone A bis <sup>(15)</sup>	Zone A	Zone B1	Zones B2 et C
	Personne seule	43953 €	43953 €	35825 €
Couple	65691 €	65691 €	47842 €	43056 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	86112 €	78963 €	57531 €	51778 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	102812 €	94585 €	69455 €	62510 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	122326 €	111971 €	81705 €	73535 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	137649 €	126001 €	92080 €	82873 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 <sup>e</sup>	+ 15335 €	+ 14039 €	+ 10273 €	+ 9243 €

(Tableau 1)

### Dispositif « Borloo ancien »

(avec déduction spécifique de 45 % ou 60 %) :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025, les plafonds annuels de ressources applicables dans le secteur social sont :

Composition du foyer locataire	Lieu de location		
	Paris et communes limitrophes <sup>(16)</sup>	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	26687 €	26687 €	23201 €
- Couple (à l'exclusion des jeunes ménages <sup>(17)</sup> ) ou - Personne seule en situation de handicap <sup>(18)</sup>	39885 €	39885 €	30984 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge ou - Jeune ménage sans personne à charge ou - Couple dont au moins un des membres est en situation de handicap	52284 €	47944 €	37259 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge ou - Couple ayant une personne à charge dont au moins un des 3 membres est en situation de handicap	62424 €	57429 €	44982 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge ou - Couple ayant 2 personnes à charge dont au moins un des 4 membres est en situation de handicap	74271 €	67984 €	52915 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge ou - Couple ayant 3 personnes à charge dont au moins un des 5 membres est en situation de handicap	83575 €	76504 €	59636 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 <sup>e</sup>	+ 9313 €	+ 8524 €	+ 6652 €

(Tableau 2)

14) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-20 au II-B-1 § 240 (Besson neuf) et au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30 au II-A-1-b-1° § 240 (Borloo ancien).

15) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-360-20-30 au II-A-2 § 170 (Duflot / Pinel métropole) et au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30 au II-A-1-b-2° § 245 (Borloo ancien).

16) Pour le classement des communes par

zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30 au II-B-3 § 270.

17) Le jeune ménage s'entend des personnes mariées, pacsées ou vivant en concubinage dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans.

18) Une personne en situation de handicap s'entend de celle titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » prévue à l'article L.241-3 du Code de l'action sociale et des familles.

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025, les plafonds annuels de ressources applicables dans le secteur très social sont :

Composition du foyer locataire	Lieu de location		
	Paris et communes limitrophes <sup>(19)</sup>	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	14 683 €	14 683 €	12 759 €
Couple (à l'exclusion des jeunes ménages <sup>(20)</sup> ) ou - Personne seule en situation de handicap <sup>(21)</sup>	23 931 €	23 931 €	18 591 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge ou - Jeune ménage sans personne à charge ou - Couple dont au moins un des membres est en situation de handicap	31 369 €	28 767 €	22 356 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge ou - Couple ayant une personne à charge dont au moins un des 3 membres est en situation de handicap	34 338 €	31 585 €	24 875 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge ou - Couple ayant 2 personnes à charge dont au moins un des 4 membres est en situation de handicap	40 847 €	37 393 €	29 105 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge ou - Couple ayant 3 personnes à charge dont au moins un des 5 membres est en situation de handicap	45 968 €	42 077 €	32 800 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 <sup>e</sup>	+ 5 121 €	+ 4 686 €	+ 3 657 €

(Tableau 3)

### Dispositifs « Borloo ancien » avec déduction spécifique de 30 % (si la convention a été conclue à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, pour les logements situés dans les DOM) et « Duflot / Pinel » outre-mer :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025, les plafonds annuels de ressources des locataires sont :

	Départements d'outre-mer, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Iles Wallis et Futuna
Personne seule	32 602 €	34 607 €
Couple	43 539 €	46 213 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	52 358 €	55 573 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	63 207 €	67 090 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	74 354 €	78 921 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	83 795 €	88 943 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 <sup>e</sup>	+ 9 354 €	+ 9 928 €

(Tableau 4)

### Dispositifs « Borloo neuf » et « Scellier » métropole (secteur intermédiaire) :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025, les plafonds annuels de ressources sont :

Composition du foyer locataire	Zone A <sup>(22)</sup>	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	55 647 €	41 336 €	37 890 €	37 632 €
Couple	83 166 €	60 700 €	55 642 €	50 581 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	99 969 €	72 666 €	66 613 €	60 556 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	119 746 €	87 941 €	80 616 €	73 287 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	141 759 €	103 217 €	94 618 €	86 013 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	159 516 €	116 431 €	106 728 €	97 025 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 <sup>e</sup>	+ 17 780 €	+ 13 225 €	+ 12 124 €	+ 11 021 €

19) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30 au II-B-3 § 270.

20) Le jeune ménage s'entend des personnes mariées, pacsées ou vivant en concubinage dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans.

21) Une personne en situation de handicap s'entend de celle titulaire de la carte « mobilité inclusion » portant la mention « invalidité » prévue à l'article L241-3 du Code de l'action sociale et des familles.

22) Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-30 au I-C-2-c § 180 (Borloo neuf) et au BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au II § 20 (Scellier métropole intermédiaire).

## Dispositif « Scellier » outre-mer, secteur intermédiaire (pour les investissements réalisés à compter du 27 mai 2009) :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025, les plafonds annuels de ressources sont :

	Départements d'outre-mer, Saint-Martin, Saint-Barthélemy	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre-et-Miquelon, Iles Wallis et Futuna
Personne seule	33 713 €	28 264 €
Couple	45 018 €	52 267 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	54 137 €	55 287 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	65 347 €	58 310 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	76 877 €	62 350 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	86 638 €	66 392 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 <sup>e</sup>	+ 9 672 €	+ 4 247 €

## Dispositif « Cosse » (conventionnement « Anah ») :

### I. Déduction spécifique de 15 %, 30 % ou 85 % (secteur intermédiaire) :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025, les plafonds annuels de ressources sont identiques à ceux fixés :  
 - au tableau 1 pour les logements situés en métropole ;  
 - au tableau 4 pour les logements situés dans les départements d'outre-mer.

### II. Déduction spécifique de 50 %, 70 % ou 85 % (secteurs social et très social) :

Secteur social : voir le tableau 2.

Secteur très social : voir le tableau 3.

## Dispositif « Loc'Avantages » :

### Secteur intermédiaire :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025, les plafonds annuels de ressources sont identiques à ceux fixés :  
 - au tableau 1 pour les logements situés en métropole ;  
 - au tableau 4 pour les logements situés dans les départements d'outre-mer.

### Secteur social :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Composition du foyer locataire	Zone A bis <sup>(23)</sup>	Zone A métropole	Zone A Outre-Mer	Zone B1 métropole	Zone B1 Outre-Mer	Zones B2 et C
Personne seule	32 177 €	32 177 €	32 309 €	26 227 €	26 333 €	23 604 €
Couple	48 093 €	48 093 €	48 290 €	35 026 €	35 168 €	31 523 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	63 043 €	57 809 €	58 045 €	42 119 €	42 291 €	37 907 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	75 270 €	69 247 €	69 528 €	50 849 €	51 056 €	45 764 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	89 555 €	81 975 €	82 308 €	59 817 €	60 061 €	53 836 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	100 777 €	92 251 €	92 624 €	67 416 €	67 690 €	60 674 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 <sup>e</sup>	+ 11 230 €	+ 10 280 €	+ 10 322 €	+ 7 521 €	+ 7 553 €	+ 6 768 €

### Secteur très social :

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2025, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Composition du foyer locataire	Zone A bis <sup>(24)</sup>	Zone A métropole	Zone A Outre-Mer	Zone B1 métropole	Zone B1 Outre-Mer	Zones B2 et C
Personne seule	17 697 €	17 697 €	17 770 €	14 425 €	14 484 €	12 981 €
Couple	28 857 €	28 857 €	28 975 €	21 017 €	21 103 €	18 914 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	37 827 €	34 686 €	34 828 €	25 272 €	25 376 €	22 744 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	41 625 €	38 294 €	38 450 €	28 119 €	28 234 €	25 308 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	49 257 €	45 089 €	45 273 €	32 902 €	33 036 €	29 611 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	55 428 €	50 738 €	50 945 €	37 078 €	37 230 €	33 371 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5 <sup>e</sup>	+ 6 175 €	+ 5 653 €	+ 5 678 €	+ 4 135 €	+ 4 155 €	+ 3 721 €

23) La liste des communes comprises dans les zones A bis, A, B1, B2 et C est fixée par l'annexe I de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 modifié, tel que résultant de l'arrêté du 2 octobre 2023. Les communes de Guadeloupe, La Réunion, Martinique, Guyane et Mayotte sont classées en zone A ou B1.

24) La liste des communes comprises dans les zones A bis, A, B1, B2 et C est fixée par l'annexe I de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 modifié, tel que résultant de l'arrêté du 2 octobre 2023. Les communes de Guadeloupe, La Réunion, Martinique, Guyane et Mayotte sont classées en zone A ou B1.

# Nouvelles déclarations possibles sur « Gérer mes biens immobiliers »

**ÉVOLUTION** — L'interface « Gérer mes biens immobiliers », auquel tout contribuable peut accéder via son espace particulier sur le portail [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr), n'a cessé de se voir ajouter de nouvelles fonctionnalités depuis sa création en 2023. Tout récemment, un décret du 4 décembre 2024 a officialisé la possibilité de l'utiliser pour effectuer des déclarations foncières (changements à déclarer pour le calcul des impôts locaux) et modifié le régime des déclarations d'occupations et de loyers. **Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI**

## Déclarations foncières en cas de changement (de consistance, d'affectation des biens, etc.)

En principe, pour chaque bien, il revient à l'administration d'actualiser elle-même le montant des impôts locaux à la suite des changements ayant un impact sur la valeur locative, par exemple en cas de « *changements de caractéristiques physiques ou d'environnement* » (article 1517 du Code général des impôts). Au besoin, l'administration fiscale peut adresser des imprimés de « mise à jour » à n'importe quel contribuable, qu'il faut alors obligatoirement remplir et renvoyer (article 1406, I bis du CGI). Néanmoins, certains changements doivent être déclarés spontanément par les redevables. Ainsi, « *les constructions nouvelles, ainsi que les changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties, sont portés par les propriétaires à la connaissance de l'administration, dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive et selon les modalités fixées par décret. Il en est de même pour les changements d'utilisation des* » locaux professionnels (article 1406, I du CGI).

Jusqu'ici, ces changements devaient être « *déclarés par les propriétaires sur des imprimés conformes à des modèles établis par l'administration* » (article 321 E de l'annexe III du CGI). Il s'agit :

- pour les constructions nouvelles, de l'imprimé H1 (maisons individuelles) ou H2 (logements dans un immeuble collectif) ;

- pour les changements de consistance ou d'affectation, de l'imprimé IL ;
- pour les constructions et changements concernant les locaux professionnels, de l'imprimé n° 6660-REV.

**L'ensemble de ces déclarations « peuvent être effectuées par voie électronique par l'intermédiaire du service “Gérer mes biens immobiliers” »**

Le décret n° 2024-1162 du 4 décembre 2024 est venu modifier l'article 321 E de l'annexe III du CGI pour préciser que, dorénavant, l'ensemble de ces déclarations « *peuvent être effectuées par voie électronique par l'intermédiaire du service “Gérer mes biens immobiliers”, accessible depuis l'espace sécurisé des propriétaires sur le site [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)* ».

En réalité, le décret du 4 décembre 2024 ne fait que consacrer une pratique. Depuis plusieurs mois les propriétaires étaient déjà invités à déclarer tout changement via le portail « GMBI »<sup>(1)</sup>. Au point que des commentateurs suggèrent que seules les déclarations par voie électronique sont désormais autorisées, sauf concernant les propriétaires non

1) Voir <https://www.impots.gouv.fr/particulier/obligations-declaratives-0>.



Copyright (c) 2020 PIXEL to the PEOPLE/Shutterstock

connectés à internet. C'est oublier, à notre avis, que le décret du 4 décembre a ajouté la possibilité d'utiliser le portail GMBI (lesdites déclarations « *peuvent être effectuées par voie électronique* ») sans supprimer les dispositions renvoyant aux imprimés classiques. Néanmoins, le plus simple est sans doute d'utiliser l'interface GMBI entre autres parce que, si le changement en cause a donné lieu à une autorisation d'urbanisme et qu'il est nécessaire de remplir une déclaration en vue de régler la taxe d'aménagement, cette dernière déclaration devra de toutes façons – sauf exceptions – être effectuée par voie électronique (article 344 N de l'annexe III du CGI) <sup>(2)</sup> via... l'interface GMBI.

En même temps qu'il officialise la pratique des déclarations foncières par voie électronique, le décret du 4 décembre 2024 précise désormais les éléments qui doivent figurer dans toute déclara-

tion de changement (pour mettre à jour les impôts locaux) ou toute déclaration souscrite à la demande de l'administration à propos des impôts locaux. Notons que, en attendant leur mise à jour (pour ajouter les éléments précités), nous ne voyons pas comment il pourrait être reproché à un propriétaire de continuer à utiliser les imprimés papier existants <sup>(3)</sup>.

## Déclarations d'occupation

Depuis 2023, les propriétaires de logement « *sont tenus de déclarer à l'administration fiscale, avant le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année, les informations relatives, s'ils s'en réservent la jouissance, à la nature de l'occupation de ces locaux ou, s'ils sont occupés par des tiers, à l'identité du ou des occupants des-*

2) Dans ce cas, les éléments déclarés en vue de l'établissement de la taxe d'aménagement (voire de la taxe d'archéologie préventive) doivent être « *déclarés à l'appui de la déclaration* » foncière pour mettre à jour les impôts locaux (article 344 N, II de l'annexe III du CGI).

3) L'administration encourageant fortement à effectuer des déclarations par voie électronique, il est possible que ces imprimés ne soient jamais mis à jour.



Copyright (c) 2024 HUBC/Shutterstock

## La Cour des comptes épingle GMBI!

**L**e 23 janvier dernier, la Cour des comptes a publié un rapport intitulé: « *« Gérer mes biens immobiliers » Une campagne 2023 chaotique aux très lourdes conséquences financières pour l'État* ». La Cour étrille l'impréparation de l'interface au moment de son lancement. Face aux couacs rencontrés, l'administration a dû faire appel à des renforts (vacataires, prestataires externes) pour un coût exorbitant. De nombreux bugs et les relances tardives de l'administration auprès des propriétaires n'ayant pas encore procédé à la déclaration ont provoqué un « *afflux de demandes et de déplacements d'utilisateurs [s'inquiétant de se voir infligés des amendes] dans les centres des impôts dans les derniers jours de juin et les premiers jours de juillet 2023, qui a mis les services de la DGFiP en grande difficulté* ».

Surtout, « *en raison notamment de l'incompréhension des contribuables sur ce qui leur était demandé, (...) plus d'un million de contribuables ont été imposés, à tort, à la taxe d'habitation ou à la taxe sur les logements vacants. L'administration a dû consentir des dégrèvements très importants, d'un montant supérieur à 1,3 Md€, équivalent à 34 % du produit de ces taxes en 2023. Conformément aux dispositions du code général des impôts, ces dégrèvements ont été entièrement à la charge de l'État, le produit de ces taxes restant acquis aux collectivités territoriales* » (synthèse du rapport de la Cour des comptes).

*« dits locaux, selon des modalités fixées par décret »* (article 1418 du Code général des impôts). C'est d'ailleurs à cette fin que l'interface « Gérer mes biens immobiliers » a été créé, l'article 1418 du CGI imposant que la déclaration d'occupation soit « *souscrite par voie électronique* » (sauf pour les propriétaires non équipés d'un accès à internet). Alors qu'un décret du 28 avril 2023 a listé les éléments à renseigner dans cette déclaration, le décret n° 2024-1162 du 4 décembre 2024 modifie ces éléments. Ainsi, la déclaration doit contenir les « *informations suivantes* :

1° *Adresse, nature et surface ;*  
 2° *Lorsqu'ils s'en réservent la jouissance: la nature de l'occupation et, le cas échéant, la date de début et de fin de la période de la vacance ;*

4) Exonération de taxe d'habitation (sur les résidences secondaires) pour les personnes nécessitant un séjour de longue durée en EHPAD ou dans un établissement spécialisé mais qui ont conservé la jouissance de leur résidence principale.  
 5) voir notre magazine de mars 2023, page 46.

3° *Pour chaque occupant :*

a) *Les éléments d'identification de l'occupant ;*  
 b) *La date de début et de fin d'occupation ;*  
 c) *Lorsque l'occupant est un tiers: mode d'occupation et, le cas échéant, type de location, classement du bien en meublé de tourisme, et éléments d'identification du gestionnaire de location ;*

4° *En cas de vacance du local :*

a) *Le motif de celle-ci*

b) *S'ils bénéficient ou non de l'exonération mentionnée à l'article 1414 B du code général des impôts<sup>(4)</sup> ;*

5° *En cas de location meublée, le numéro SIREN attribué au propriétaire au titre de son activité de loueur en meublé »* (article 322 A modifié de l'annexe III du CGI).

## Les propriétaires n'ont l'obligation de souscrire une nouvelle déclaration (au 1<sup>er</sup> juillet) qu'en cas de changement de situation

Rappelons que, après la déclaration d'occupation initiale, les propriétaires n'ont l'obligation de souscrire une nouvelle déclaration (au 1<sup>er</sup> juillet) qu'en cas de changement de situation (article 1418 du CGI). Par ailleurs, à défaut d'un changement de situation, l'administration n'évoque aucune obligation de déposer une nouvelle déclaration pour ajouter les informations listées par le décret du 4 décembre 2024 qui n'auraient pas déjà été demandées lors de la déclaration initiale sur GMBI.

Enfin, notons que le décret du 4 décembre 2024 précise noir sur blanc à quelles fins sont recueillies les informations précitées. Ainsi, la déclaration d'occupation est remplie « *à des fins de gestion de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale et de la taxe annuelle sur les logements vacants* » (article 322 A de l'annexe III du CGI).

## Faudra-t-il renseigner les loyers d'ici le 1<sup>er</sup> juillet 2025 ?

Ni l'article 1418 ni l'article 322 A de l'annexe III du CGI (même modifié) n'évoquent une quelconque obligation de renseigner le montant des loyers (en cas de location). Comme nous l'indiquions dans ces colonnes<sup>(5)</sup>, il n'était donc pas obligatoire, jusqu'ici, de remplir la rubrique « loyers » ajoutée par l'administration fiscale dans l'interface GMBI.



Copyright (c) 2022 OPO\_LJA/Shutterstock

## Un arrêté du 4 décembre 2024 récapitule les caractéristiques du traitement informatisé « GMBI »

Conformément à la réglementation RGPD, un arrêté du 4 décembre 2024 fixe les caractéristiques essentielles du « traitement informatisé de données à caractère personnel dénommé « Gérer mes biens immobiliers » ». Y sont précisés la durée de conservation des données recueillies, les destinataires de ces données, ou encore les droits d'accès et de rectification des personnes dont les données sont recueillies. L'article 2 de l'arrêté du 4 décembre 2024 récapitule par ailleurs les finalités de GMBI. Il confirme, si besoin était, que GMBI peut servir à la fois aux déclarations foncières, aux déclarations d'occupation, aux déclarations de loyer exigées dans le cadre de la révision des valeurs locatives des logements, et à la « déclaration des éléments d'assiette des taxes d'urbanisme ».

Il faut néanmoins tenir compte du fait que, dans le cadre de la révision générale des valeurs locatives à partir des loyers de marché, l'article 146 de la loi de finances pour 2020 prévoit que les propriétaires bailleurs de logements devront renseigner les loyers appliqués. Cette réforme a été repous-

sée de deux ans par la loi de finances pour 2023. Dans sa version actuelle, l'article 146, VI de la loi de finances pour 2020 énonce que « pour l'exécution de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation ou servant à l'exercice d'une activité salariée à domicile, les propriétaires (...) [de logements] qui sont donnés en location sont tenus de déclarer à l'administration fiscale, avant le 1<sup>er</sup> juillet 2025, les informations relatives à chacune de leurs propriétés. Cette déclaration est souscrite par voie électronique, à l'exception des propriétaires personnes physiques dont la résidence principale n'est pas équipée d'un accès à internet ou qui indiquent à l'administration ne pas être en mesure de souscrire cette déclaration par voie électronique. Les modalités d'application du présent VI sont fixées par arrêté des ministres chargés des finances et du budget ». On peut noter, par ailleurs, qu'un arrêté du 4 décembre 2024 (voir notre encadré) indique que la déclaration des loyers « est facultative jusqu'au 31 décembre 2024 ». A contrario, désormais, les propriétaires bailleurs de logements semblent donc devoir renseigner les loyers pratiqués, ceci avant le 1<sup>er</sup> juillet prochain, et, pour le coup, même en l'absence de changement de situation. Nous aurons l'occasion de revenir sur ce sujet, d'autant que l'arrêté visé à l'article 146, VI n'a pas encore été publié. ■

# Une toiture fiable

**STRATÉGIE** — Le toit est indispensable à la protection d'une maison et pour réaliser ou rénover une toiture, il faut choisir le revêtement le mieux adapté aux conditions climatiques et à la charpente. À chaque matériau, ses spécificités de résistance, de pose et de prix. **Par Sylvie Lenormand**

**Q**ue ce soit à la construction ou lors d'une rénovation, le choix du revêtement de toiture est capital pour des raisons esthétiques et fonctionnelles. Le principal objectif d'une toiture est de protéger la maison des intempéries. Elle doit donc être capable de résister à des conditions climatiques, parfois extrêmes. Le choix du matériau dépend de la typologie de la maison, de la région où elle se trouve, de la pente du toit, mais aussi du budget. Exigence supplémentaire, une toiture située à moins de 500 mètres d'un bâtiment classé, doit obtenir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Sur les toitures inclinées, on retrouve généralement des tuiles ou des ardoises juxtaposées en petits éléments. Chaume ou lauze sont plébiscités dans certaines régions et mis en œuvre d'un seul tenant par des artisans. Le zinc ou le cuivre sont réservés à certains bâtiments et nécessitent d'être solidement fixés à la charpente pour ne pas s'envoler par vents violents. Un toit-terrasse ou toit plat peut être recouvert de bois, de pierre, de carrelage, de béton ou encore être végétalisé, mais l'étanchéité et l'évacuation des eaux pluviales doit y être particulièrement bien étudiées.

## Matériau : quels critères de choix ?

On ne met pas n'importe quoi, n'importe où ! Pour choisir le matériau le plus adéquat pour une toiture, plusieurs critères sont à prendre en compte. Tout d'abord, il existe des règles locales d'urbanisme qui peuvent imposer tel ou tel type de construction ou de matériaux en vue de respecter une harmonie architecturale dans la commune. Avant d'engager les travaux, il est donc prudent de vérifier le PLU (Plan Local d'Urbanisme) auprès de la mairie pour éviter d'avoir à effectuer une mise en conformité ou supporter d'éventuelles poursuites. En France, la réglementation impose également une norme concernant le degré de pente de la toiture qui dépend de la zone géographique et de son climat, mais aussi du type de matériau utilisé. C'est au couvreur de déterminer la pente qui a pour effet



La tuile double-canal est en terre cuite avec courant courbe et galbe rond. Double emboîtement avec jeu latéral de 6 mm et longitudinal de 10 mm pour une grande facilité de mise en œuvre.



Cette tuile petit moule est adaptée à tous les toits même les plus en pente.

de limiter les remontées d'eau entre les tuiles sous l'effet de la pression du vent et d'éviter les infiltrations. Il faut aussi tenir compte de la charpente et de ses capacités à supporter le revêtement. Des calculs préalables sont donc nécessaires pour évaluer la tolérance de la charpente et le poids maximal autorisé pour la couverture.

La tuile plate en forme d'écailles 18 x 38 cm convient particulièrement aux toitures de caractère et aux rénovations typiquement régionales.



Tuile à emboîtement grand moule facile et rapide à poser, avec son jeu latéral de 15 mm et son jeu longitudinal de 30 mm.

© Photo Koramic



© Photo Terreal

## Empreinte méditerranéenne

En France, les tuiles de terre cuite sont très courantes sur les toitures. Écologiques, elles résistent à des vents forts, à l'humidité et aux fortes chaleurs et promettent une grande durabilité allant jusqu'à plus d'un siècle. Les tuiles de terre cuite sont certes lourdes mais faciles à manier, ce qui simplifie l'entretien de la toiture puisqu'en cas de casse, il est possible de ne changer que la tuile abîmée. Leur poids peut cependant devenir un défaut puisqu'elles exigent une solide charpente. Il existe trois grandes catégories de tuiles se différenciant par leur forme et leur mode de raccordement : les tuiles canal (pour les toits à très faible pente), les tuiles plates et les tuiles à emboîtement (ou à glissement). La tuile canal, qu'elle soit artisanale ou fabriquée mécaniquement par extrusion, est surtout fréquente dans les régions méridionales. À l'origine, les tuiles canal artisanales étaient de formes différentes selon qu'il s'agissait de la tuile du dessous ou du dessus. Au-dessous, la tuile était plate avec deux bords latéraux relevés et celle du dessus, de section semi-circulaire. Aujourd'hui, quand on choisit des tuiles canal mécaniques, seule la tuile semi-cylindrique est

encore fabriquée. Son diamètre de base extérieur en haut est identique au diamètre intérieur en bas, ce qui permet de les emboîter. Elles se bloquent ensuite d'elles-mêmes par glissement.

## Plate ou à emboîtement

La tuile plate, réservée aux pentes inférieures à 35°, compte des variantes de formes : trapézoïdale, convexe, galbée, en écaille, en ogive ou encore en fer de lance. La tuile à emboîtement ou à glissement, appelée aussi tuile mécanique, comporte un système de cannelures et de rainures pour l'emboîtement et le recouvrement. Plusieurs types d'emboîtements sont possibles : longitudinaux mâles et femelles, à emboîtement simple avec une seule rangée de cannelures et de nervures longitudinales et transversales (destinés aux fortes pentes) et à double emboîtement où cannelures et nervures sont doublées pour une meilleure étanchéité (à réserver de préférence aux pentes faibles). Il existe plus de 700 modèles de tuiles mécaniques, dans une grande diversité de formats : 16 x 22 cm, 16 x 24 cm, 16 x 27 cm, 22 x 30 cm, 25 x 35 cm, 25 x 40 ou 30 x 49 cm, « Petit moule » ou « Grand moule » ...

**Petite tuile à pureau plat qui dispose de larges et profonds emboîtements garantissant l'étanchéité du toit.**



Ce système de tuiles solaires s'intègre parfaitement aux tuiles en ardoise grâce à la similitude de forme, la couleur anthracite et la fine épaisseur.

## PHOTOVOLTAÏQUE

### Des tuiles plutôt que des panneaux

On connaît tous les panneaux photovoltaïques, mais moins les tuiles solaires qui, pourtant, peuvent remplacer avantageusement les tuiles classiques et vous permettre de produire de l'électricité verte. Elles renferment des cellules photovoltaïques qui captent la lumière pour la transformer en énergie. Les tuiles solaires se posent directement sur le toit (comme une tuile classique) et s'intègrent plus harmonieusement qu'un panneau solaire. Les modèles, formes et formats sont identiques à ceux des tuiles traditionnelles. Il existe des modèles plus allongés qui promettent un rendement plus élevé. Si, dans le PLU, votre commune impose des toitures en ardoises, il existe même des ardoises solaires qui ressemblent à s'y méprendre à l'ardoise traditionnelle. Dans certains secteurs, les panneaux solaires ne sont pas autorisés au contraire des tuiles et comme elles sont disponibles dans une grande variété de couleurs, de formes, de textures, elles peuvent se fondre dans n'importe quel contexte architectural. Elles sont d'ailleurs généralement acceptées par les Architectes des Bâtiments de France (ABF), pour des projets de réhabilitation historique par exemple. Vous pouvez en confier la pose à n'importe quel couvreur avant de faire appel à un électricien qui assurera leur raccordement au système électrique de votre maison. Ces tuiles solaires résistent pendant vingt à trente ans aux agressions climatiques et en fin de vie, la grande majorité de leurs composants peut être recyclée. Leur plus gros inconvénient est le coût : entre 900 et 2000 € le m<sup>2</sup> (pose non comprise) et un rendement moyen au mètre carré au-dessous de 90 WC (puissance crête) contre 180 à 225 WC pour des panneaux photovoltaïques. Cependant, le prix des tuiles solaires inclut la fonction photovoltaïque, mais aussi la couverture au contraire des panneaux qui se posent sur un toit déjà couvert.

### Question de style

Les tuiles en terre cuite traditionnelles sont fabriquées à partir d'argile et cuites à 1 000 °C. Elles présentent une large palette de nuances (du marron clair au rouge sombre) qui font tout leur charme et différentes finitions et textures : satinée, vernis-

sée, émaillée... qui permettent des panachages très esthétiques. On peut les acheter neuves, mais on en trouve aussi de récupération chez les spécialistes de matériaux anciens, souvent plus onéreuses, mais avec une patine inimitable. Une fois les tuiles posées, il est conseillé d'effectuer un traitement à base de silicone qui évite les pénétrations d'eau et qui les protégera en cas de gel. Depuis les années 60, sont apparues les tuiles en béton recouvert d'une couche de ciment blanc lié à des pigments minéraux qui donnent la coloration aux tuiles et à des polymères qui lissent la surface. Pour éviter l'apparition d'efflorescences et l'altération de leur couleur, on peut les recouvrir d'un vernis mat qui les protège. Ces tuiles béton se sont vite généralisées en raison de leur prix attractif, mais aussi de leur légèreté et de leur qualité ingéni-

### L'ardoise peut être naturelle ou artificielle

L'ardoise est particulièrement présente dans les régions où elle est produite notamment le quart Nord-Ouest de la France où l'on trouve l'un des sites de production (à côté d'Angers), réputé depuis des siècles. L'ardoise est issue d'une roche schisteuse, débitée en feuilles minces, très résistante, non-gélive et non poreuse. Plus légère que la tuile (de 25 à 35 kg/m<sup>2</sup>), elle est facile à poser par clouage ou accrochage, un travail long et fastidieux, qui fait vite grimper les prix de la mise en œuvre d'une toiture en ardoise. Cette typologie de pose permet aux tuiles en ardoise d'être adaptées aux toitures à très forte pente. Plusieurs formes d'éléments ardoisés sont réalisables : rectangulaire, arrondie, en ogive ou en losange. Les formats se multiplient pour se plier à toutes les contraintes et exigences : 30 x 20, 32 x 22, 35 x 20, 35 x 25, 22 x 16, 40 x 24... Les épaisseurs varient de 2,6 mm à 3,5 mm. Les tuiles en ardoise nécessitent un entretien régulier pour enlever la mousse et le lichen qui ont tendance à s'y développer. Certaines ardoises présentent des taches de rouille du fait de la présence de fer. Il faut distinguer l'ardoise naturelle avec ses nuances de gris qui changent d'aspect selon la couleur du ciel, de l'ardoise en fibres-ciment qui est un produit calibré et manufacturé. Ces dernières sont réalisées, non plus avec des fibres d'amiante interdites, mais avec des fibres synthétiques.

### Écologique, le zinc

Le zinc est un élément naturel, présent dans l'environnement, qui doit être mis en œuvre par des professionnels ayant une expérience de ce matériau, car il se pose selon des méthodes traditionnelles ou selon des systèmes constructifs bien établis. La particularité du zinc tient à sa surface auto-régénérante. Une patine protectrice se forme qui compense les éventuelles dégradations et garantit une longue vie aux toitures de zinc, sans entretien. Écologique,

Avec ce système, le chaume est fixé à un support comme des panneaux isolants, du contreplaqué ou une sous-toiture qui permet d'obtenir de bien meilleures valeurs d'isolation qu'un système traditionnel.



© Photo toiture-couvreur.fr



© Photo Rheinzik

**Dans le domaine des toitures métalliques, le zinc, en particulier le zinc-titane connaît un véritable engouement. Systèmes sous forme de joint debout, joint angulaire ou bardeau grand format et tasseau.**

le zinc peut se recycler à hauteur de 95 % et les chutes sont refondues sans aucun prétraitement. Par ailleurs, les toitures en zinc (à l'instar des toitures parisiennes) mettent en valeur tout type d'architecture, d'autant qu'il s'agit d'un matériau très malléable et flexible. Les plaques de zinc se déclinent en différents modèles qui se différencient par leur épaisseur, leur longueur et leur largeur, à choisir en fonction des contraintes environnementales et des besoins. Gouttières et tuyaux de descente d'eaux pluviales doivent également être en zinc pour éviter des incompatibilités de matériaux.

### Des couvertures au naturel

Les toits en chaume sont encore présents dans certaines régions. Leur plus gros avantage est de garantir une isolation thermique performante. Ils sont en général constitués de tiges de graminées séchées : blé, seigle, genêt, jonc, bruyère ou encore roseau. Ils nécessitent une pente d'au moins 40 % pour que l'eau de pluie s'écoule facilement limitant les risques d'humidité. Cependant, des mousses ou des champignons peuvent abîmer la toiture qui nécessite un contrôle et un entretien régulier. La toiture

en lauze est constituée à partir de pierres finement taillées et on la retrouve essentiellement dans les régions montagneuses avec des pierres très épaisses qui nécessitent une charpente solide. La toiture en lauze version corse est constituée de pierres taillées en formes d'écailles. Les lauzes confèrent un aspect rustique au toit et font preuve d'une grande solidité, mais sont très lourdes et difficilement manipulables, ce qui induit un temps de pose long et l'exigence d'un vrai savoir-faire, d'où un prix très élevé.

### La particularité des toits plats ou toits-terrasses

Les toits-terrasses sont principalement l'apanage des maisons contemporaines. La mise en œuvre du toit doit être rigoureuse, notamment l'étanchéité, afin d'éviter tout problème de fuite. En effet, le toit-terrasse est à l'œil nu quasiment plat. En réalité, il accuse une légère pente de l'ordre de 5 % qui permet l'évacuation de l'eau de pluie pour éviter qu'elle ne stagne. Différents matériaux de couverture sont généralement superposés : une membrane pare-vapeur, un isolant thermique, un revêtement d'étanchéité et le matériau de finition. Le revêtement d'étanchéité peut être une membrane en caoutchouc (ou EPDM), du bitume vendu sous forme de bandes, de membranes en PVC ou des systèmes d'étanchéité liquide (ou SEL). Le revêtement de finition a une vertu esthétique et peut être tout simplement du gravier, un dallage de béton, du carrelage, du bois sous forme de lames ou de dalles ou encore de pierres naturelles.

### Rénovation : les travaux à entreprendre

Divers types de travaux peuvent être à entreprendre sur une toiture en rénovation. De simples réparations sont assez fréquentes : remplacement de tuiles cassées ou abîmées, réparation de fissures, traitement des infiltrations d'eau, remise en état des membranes d'étanchéité... Le prix et les méthodes sont en fonction du type de réparation, mais il est toujours conseillé de faire appel à un couvreur professionnel. Pour la réfection complète d'une toiture, des travaux de charpente peuvent être effectués pour changer quelques poutres ou les renforcer. Si l'ensemble de la couverture est usé, il faut prévoir un changement complet des éléments de couvertures. En cas de changement radical (pose d'ardoises à la place de tuiles par exemple), il reste prudent de demander l'autorisation de la commune. La rénovation d'une toiture peut être l'occasion d'investir dans une isolation par l'extérieur du toit pour gagner en confort et en économie d'énergie. Un nettoyage et un entretien régulier de la toiture sont indispensables pour enlever éventuellement les mottes de mousse qui se déposent et se débarrasser de la poussière et de la pollution. Une fois le nettoyage accompli, la pose d'un traitement hydrofuge peut renforcer l'imperméabilité de la toiture. ■

VENTE – Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 7 novembre 2024, n° 23-12.315

## Obligation d'indemnisation de la perte de chance constatée

Par Marion Conil-Lacoste, Avocat, cabinet Lacour avocats à Nice

**D**ans le cadre d'une opération de construction portant sur un immeuble, une société confie à un architecte une mission de maîtrise d'œuvre sans mission de relevé des existants (cette mission consiste à établir des plans permettant de définir de manière précise les surfaces des pièces).

Après achèvement, une action en diminution du prix de vente à l'encontre de la société est diligentée par les acquéreurs du lot (article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965). L'action en diminution du prix est exercée lorsque la superficie privative du bien acquis est moindre de plus de 5 % par rapport à la superficie mentionnée sur l'acte authentique de vente.

La société assigne l'architecte pour obtenir l'indemnisation de son préjudice. La Cour d'appel, qui statue sur renvoi après cassation, rejette la demande d'indemnisation en considérant que la responsabilité de l'architecte ne saurait être engagée en l'absence de mission de mesurage des surfaces. La Cour de cassation casse la décision et rappelle certains principes élémentaires en matière d'indemnisation de la perte de chance résultant d'une action en diminution de prix de vente. La mission de maîtrise d'œuvre complète de base comprenant la direction de l'exécution des contrats de travaux et l'assistance du maître de l'ouvrage aux opérations de réception, implique l'obligation de s'assurer que les

travaux réalisés sont conformes aux prévisions contractuelles et plans établis. Ce faisant, la Cour de cassation retient, en toute logique, la responsabilité contractuelle de l'architecte. De jurisprudence constante, l'indemnisation résultant d'un manquement contractuel du tiers à la vente (en l'espèce l'architecte aurait dû veiller à ce que l'ouvrage construit soit conforme aux plans établis notamment quant à la superficie privative) ne peut être égale à la somme équivalente de la diminution du prix de vente. Le préjudice indemnisable est constitué par la perte de chance de vendre le lot à un prix supérieur (soit un pourcentage du montant de la diminution du prix de vente). En l'occurrence, les juges de la Cour d'appel ont constaté l'existence de la perte de chance, pour la société, de vendre le bien au prix initialement prévu. Néanmoins, ces derniers ont refusé toute indemnisation au motif que la société aurait sollicité la perception d'une somme égale à la diminution du prix de vente et non un pourcentage correspondant à la perte de chance.

L'argument ne passe pas, la Cour de cassation rappelle que, lorsque le juge constate l'existence d'une perte de chance, il ne peut refuser de l'indemniser. L'inexactitude du montant demandé à ce titre n'est pas de nature à exclure l'indemnisation. Il appartient aux juges de fixer le montant de la perte de chance subie et de l'indemniser (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 7 nov. 2024, n° 23-12.315). ■

CONSTRUCTION - Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 21 novembre 2024, n° 23-13.989

## Travaux réservés et mise en jeu des garanties

Par Marion Conil-Lacoste, Avocat, cabinet Lacour avocats à Nice

**D**es particuliers confient la construction d'une maison individuelle à une société et excluent expressément certains travaux du champ contractuel pour les attribuer à d'autres sociétés. Il était expressément prévu que le maître d'ouvrage devait souscrire une assurance dommages ouvrage pour ces travaux dits réservés. Par la suite, des désordres de nature décennale sont constatés. Les propriétaires assignent en réparation l'ensemble des entreprises intervenues et leur assureur respectif.

Les consorts contestent la mise hors de cause de la société de construction et de son assureur dommages-ouvrage. Or, conformément aux principes fondateurs du droit des contrats, ces derniers tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits et doivent être exécutés de bonne foi (Code civil, art. 1102, 1103 et 1104). En conséquence, seuls les dommages garantis par le contrat souscrit sont susceptibles de mobiliser la police d'assurance dommages ouvrage. La société de construction n'étant pas en charge des travaux à l'origine du sinistre, sa police d'assurance souscrite ne pouvait légitimement couvrir les désordres en résultant. Toutefois, on comprend aisément l'intérêt des consorts à voir cette garantie mobilisée et acquise puisqu'elle permet un préfinancement

rapide des travaux. Sans succès, la Cour de cassation confirme la mise hors de cause de la société dont les travaux litigieux ne relèvent pas de son marché. Autre apport, issu d'une discordance cette fois-ci, sur la notion de réception des travaux. La Cour d'appel fixe la date de réception, à la tacite acceptation des travaux, au jour de la prise de possession laquelle est concomitante au paiement du solde du prix des travaux. Pour la Cour de cassation, ces arguments ne permettent pas de caractériser la volonté univoque des consorts à réceptionner lesdits travaux : il ne peut y avoir de réception tacite dans cette hypothèse. La date de réception est fondamentale puisqu'il s'agit du point de départ de la mobilisation de la garantie décennale (Code civil, art. 1792-4-1). Ce qui a tout son intérêt, notamment, afin d'arguer de la prescription de l'action. Enfin, conformément au principe de réparation intégrale du préjudice, la Cour de cassation rejette la limitation de l'indemnisation opérée par la Cour d'appel. Pédagogue, elle expose que les constructeurs sont tenus à une responsabilité de plein droit (Code civil, art. 1792) qui doit aboutir à une réparation intégrale du préjudice quand bien même les travaux de reprise sont sans lien avec les missions initialement confiées (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 21 nov. 2024, n° 23-13.989). ■

## BAIL D'HABITATION

**Calcul de révision de loyer**

Le bail d'habitation conclu avec mon locataire prévoit que le loyer sera révisé automatiquement tous les ans; or, jusqu'à présent, je n'ai jamais fait jouer cette clause. Quelle augmentation puis-je réclamer à mon locataire sachant que le bail a pris effet le 20 juillet 2004, que le loyer était de 300 € et que l'indice de référence est l'ICC du 4<sup>e</sup> trimestre 2003 (1200,50)? **Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI**

**Rappel pour les baux conclus avant le 27 mars 2014:**

Du fait que le délai de prescription applicable en matière de révision de loyer est passé de cinq ans à un an depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, tout propriétaire souhaitant faire appliquer des révisions de loyer antérieures au 26 mars 2014 devait faire cette demande au plus tard le 26 mars 2015. Passé cette date, les révisions de loyer antérieures au 26 mars 2014 ne peuvent plus être réclamées. Toutefois, pour ces dernières, il est toujours possible de calculer les différentes révisions qui auraient pu être pratiquées et obtenir ainsi un « loyer théorique » (en effet, le processus d'indexation n'est pas soumis à prescription).

Votre contrat de location comprenant une clause de révision automatique, le loyer peut donc être révisé. Le bail étant antérieur au 27 mars 2014 et votre

demande de révision étant postérieure au 26 mars 2015, :

- les révisions antérieures à la loi ALUR du 24 mars 2014 sont « perdues » mais vous pouvez bénéficier du loyer théorique selon la doctrine majoritaire (en ce qui vous concerne, il s'agit des révisions de 2005 à 2013),
- les révisions postérieures à la loi ALUR sont « perdues » si elles ne sont pas réclamées dans l'année de la révision et vous ne pouvez pas bénéficier du loyer théorique pour ces années<sup>(1)</sup>.

> De la prise d'effet du bail jusqu'au 31 décembre 2005, les loyers étaient révisés suivant la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'ICC (indice du coût de la construction).

Le 20 juillet 2004, vous avez utilisé l'ICC du 4<sup>e</sup> trimestre 2003 (1200,50) comme indice de référence. Au 20 juillet 2005, vous pouviez réclamer un loyer de :

1) Article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989 : « (...) A défaut de manifester sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans un délai d'un an suivant sa date de prise d'effet, le bailleur est réputé avoir renoncé au bénéfice de cette clause pour l'année écoulée (...) ».

300 € X 1258,25 (moyenne de l'ICC du 4<sup>e</sup> trimestre 2004) / 1200,50 (moyenne de l'ICC du 4<sup>e</sup> trimestre 2003) = 314,43 €.

> Quant aux révisions intervenues entre le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et le 9 février 2008, elles devaient se faire suivant l'IRL (indice de référence des loyers) constitué par la somme pondérée de trois indices.

Au 20 juillet 2007, vous pouviez réclamer un loyer de : 314,43 € X 107,13 (ancien IRL du 4<sup>e</sup> trimestre 2006) / 101,45 (ancien IRL du 4<sup>e</sup> trimestre 2004) = 332,03 €.

> Depuis le 10 février 2008, l'IRL est modifié : il est constitué d'un seul indice, l'IPCL (indice des prix à la

consommation hors tabac et hors loyers).

Au 20 juillet 2013, vous pouviez réclamer un loyer de : 332,03 € X 123,97 (IRL du 4<sup>e</sup> trimestre 2012) / 112,77 (IRL du 4<sup>e</sup> trimestre 2006) = 365,01 €.

Les révisions des 20 juillet 2014 au 20 juillet 2023 ne peuvent pas être prises en compte car vous ne vous êtes pas manifesté dans l'année qui a suivi la date de prise d'effet de ces révisions<sup>(1)</sup>.

Depuis le 20 juillet 2024, vous pouvez réclamer un loyer de : 365,01 € X 142,06 (IRL du 4<sup>e</sup> trimestre 2023) / 137,26 (IRL du 4<sup>e</sup> trimestre 2022) = 377,77 €.

Vous pouvez donc réclamer à votre locataire un loyer de 377,77 € qu'il devra payer à compter de votre demande<sup>(2)</sup>. ■

2) « Si le bailleur manifeste sa volonté de réviser le loyer dans le délai d'un an, cette révision de loyer prend effet à compter de sa demande » (article 17-1 de la loi du 6 juillet 1989).

## BAIL D'HABITATION

# Conservation d'un double des clés par le bailleur

Puis-je garder un double des clés d'un logement que je mets en location ? **Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI**



**S**elon une jurisprudence constante, il est admis que le bailleur peut valablement détenir un trousseau des clés du logement qu'il loue, mais qu'il ne peut pas l'utiliser en l'absence du locataire et sans son autorisation (T. Civ Seine, 8 juin 1909).

L'une des obligations du bailleur est en effet d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement (article 6 b) de la loi du 6 juillet 1989).

Ainsi, s'il peut détenir un double des clés, le propriétaire bailleur ne peut pas pénétrer dans le logement

loué sans l'accord de son locataire (même en cas d'urgence), car cela constituerait civilement un trouble de jouissance et pénalement une violation de domicile. Depuis la loi Kasbarian du 27 juillet 2023, l'article 226-4 du Code pénal prévoit, en cas de violation de domicile, une peine de trois ans d'emprisonnement et de 45000 euros d'amende (avant la loi Kasbarian, était encourue une peine d'un an d'emprisonnement et de 15000 euros d'amende)<sup>(1)</sup>.

À noter : de même, selon un arrêt de la Cour d'appel de Paris (7<sup>e</sup> ch., 11 juin 2010, n° 09/04526), le changement de serrure en l'absence du locataire est constitutif d'une violation de domicile. Dans cette affaire assez étonnante, le propriétaire d'un logement occupé avait vendu son bien pour la somme de 45000 € à un négociateur immobilier, l'acte de vente mentionnant que le logement était occupé par un locataire. Le jour de la vente et alors que le locataire était en vacances d'été, le négociateur avait fait poser une nouvelle porte et de nouvelles serrures sur le logement, puis entrepris quelques travaux et revendu le bien pour la somme de 100000 €. Sans surprise, le négociateur immobilier a été déclaré coupable de violation de domicile par la Cour d'appel de Paris.

Enfin, par précaution, il est même recommandé au propriétaire bailleur de garder un jeu de clés car ce dernier pourra être utile dans certaines situations : par exemple, le locataire perd ses clés ou un dégât des eaux se produit alors que le locataire est absent (dans ce dernier cas, le bailleur pourra entrer dans le logement après avoir obtenu l'accord du locataire). ■

1) Cette peine est encourue aussi bien par le propriétaire qui violerait le domicile de son locataire que par le squatteur qui s'introduirait dans le domicile d'un propriétaire ou d'un locataire.

## LOCATION MEUBLÉE

## Conclusion d'un nouveau bail de 9 mois avec un locataire étudiant

Le bail meublé de 9 mois conclu avec mon locataire étudiant expire prochainement. Ce dernier m'a fait part de son souhait de renouveler la location pour 9 mois. Est-ce possible ? Par **Arnaud Couvelard, juriste UNPI**

**S**elon l'article 25-7 de la loi du 6 juillet 1989 : « Le contrat de location est établi par écrit et respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

Il est conclu pour une durée d'au moins un an.

Si les parties au contrat ne donnent pas congé dans les conditions prévues à l'article 25-8, le contrat de location parvenu à son terme est reconduit tacitement pour une durée d'un an.

Lorsque la location est consentie à un étudiant, la durée du bail peut être réduite à neuf mois. Dans ce cas, la reconduction tacite prévue au troisième alinéa du présent article est inapplicable. »

La loi de 1989 prévoit donc seulement la possibilité de conclure un bail meublé de 9 mois avec un étudiant et le fait que ce contrat ne peut être reconduit tacitement. La notice d'information qui doit être jointe au bail précise quant à elle que « lorsque le locataire est un étudiant, les parties peuvent convenir d'un bail d'une durée de neuf mois qui n'est pas reconductible tacitement. Dans ce cas, si les parties ne conviennent pas de la reconduction du contrat, celui-ci prend fin à son terme » (arrêté du 29 mai 2015 relatif au contenu de la notice d'information annexée aux contrats de location de logement à usage de résidence principale).

Les textes n'indiquant pas qu'un seul bail de 9 mois doit être conclu avec le même locataire étudiant (le



Copyright (c) 2016 Olena Yakobchuk/Shutterstock

texte exclut seulement la reconduction tacite), il est donc possible de conclure un nouveau bail de 9 mois avec le même locataire étudiant, une fois le premier bail expiré.

À noter : l'utilisation du terme « peut » à l'article 25-7 de la loi de 1989 indique qu'il s'agit d'une simple faculté pour les parties. Un bail d'un an peut donc toujours être conclu même si le locataire est un étudiant. ■



### L'UNPI & vous

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

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

Retrouvez les coordonnées de votre Chambre syndicale sur [www.unpi.org](http://www.unpi.org), rubrique « Adhérer »

### ICC | Indice du coût de la construction

3 <sup>e</sup> T. 2024 2143	INSEE 100 au 4 <sup>e</sup> T 1953	LES VARIATIONS (en %)			
		Anuelles	Triennales	Sur 9 ans	
4 <sup>e</sup> trimestre	1629	+0,25	-0,61	+15,86	
2016	1 <sup>er</sup> trimestre	1615	-1,04	-1,88	+16,61
	2 <sup>e</sup> trimestre	1622	+0,50	-0,91	+13,03
	3 <sup>e</sup> trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 <sup>e</sup> trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 <sup>er</sup> trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 <sup>e</sup> trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 <sup>e</sup> trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4 <sup>e</sup> trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1 <sup>er</sup> trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 <sup>e</sup> trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3 <sup>e</sup> trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4 <sup>e</sup> trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1 <sup>er</sup> trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 <sup>e</sup> trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 <sup>e</sup> trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4 <sup>e</sup> trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1 <sup>er</sup> trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 <sup>e</sup> trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 <sup>e</sup> trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4 <sup>e</sup> trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1 <sup>er</sup> trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 <sup>e</sup> trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3 <sup>e</sup> trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
	4 <sup>e</sup> trimestre	1886	+ 5,07	+ 10,75	+ 15,07
2022	1 <sup>er</sup> trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
	2 <sup>e</sup> trimestre	1966	+7,96	+12,60	+20,10
	3 <sup>e</sup> trimestre	2037	+8,01	+16,67	+26,36
	4 <sup>e</sup> trimestre	2052	+8,80	+16,00	+27,06
2023	1 <sup>er</sup> trimestre	2077	+6,62	+17,34	+26,03
	2 <sup>e</sup> trimestre	2123	+7,99	+21,11	+30,97
	3 <sup>e</sup> trimestre	2106	+3,39	+19,32	+29,44
	4 <sup>e</sup> trimestre	2162	+5,36	+20,45	+33,04
2024	1 <sup>er</sup> trimestre	2227	+7,22	+22,23	+36,46
	2 <sup>e</sup> trimestre	2205	+3,86	+21,09	+36,62
	3 <sup>e</sup> trimestre	2143*	+1,76	+13,62	+33,27

\*Parution INSEE 17/12/2024

**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<sup>er</sup> 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 <sup>e</sup> T. 2024 137,71	ILC BASE 100 au 1 <sup>er</sup> trimestre 2008				
	ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans	
2022	1 <sup>er</sup> trimestre	120,61	+ 3,32 %	+ 5,21 %	+ 11,13 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	123,65	+ 4,43 %	+ 7,33 %	+ 13,96 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	126,13	+ 5,37 %	+ 9,11 %	+ 16,28 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	126,05	+ 6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
2023	1 <sup>er</sup> trimestre	128,68	+ 6,69 %	+ 10,71 %	+ 18,60 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	131,81	+ 6,60 %	+ 14,20 %	+ 21,48 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	133,66	+ 5,97 %	+ 15,52 %	+ 23,17 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	132,63	+ 5,22 %	+ 14,54 %	+ 22,27 %
2024	1 <sup>er</sup> trimestre	134,58	+ 4,59 %	+ 15,29 %	+ 24,24 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	136,72	+ 3,73 %	+ 15,46 %	+ 26,15 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	137,71*	+ 3,03 %	+ 15,05 %	+ 27,06 %

\*Parution INSEE 17/12/2024

**Important :** Le plafonnement de la variation annuelle de l'ILC instauré par la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 a pris fin avec l'ILC du 1<sup>er</sup> trimestre 2024. Par conséquent, depuis le 2<sup>e</sup> trimestre 2024, les révisions de loyer selon l'ILC ne sont plus plafonnées. Pour rappel, l'article 14 de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 (modifié par l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 7 juillet 2023) plafonnait à 3,5 % la variation annuelle de l'ILC si le locataire était une PME au sens de la législation communautaire, c'est-à-dire une entreprise « autonome » dont l'effectif est inférieur à 250 salariés et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total du bilan annuel n'excède pas 43 millions d'euros (pour plus de précisions, notamment concer-

nant les sociétés non autonomes, voir l'annexe I du règlement UE n° 651/2014 du 17 juin 2014). Ce plafonnement concernait 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 concernait les loyers indexés sur l'ILC du 2<sup>e</sup> trimestre 2022 et s'appliquait jusqu'à l'ILC du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 inclus. Selon l'article 14 de la loi pouvoir d'achat : « *Le plafonnement de la variation annuelle est définitivement acquis et la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision postérieure ne peut prendre en compte la part de variation de l'indice des loyers commerciaux supérieure à 3,5 % sur cette même période* ».

### 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 <sup>e</sup> T. 2024 137,12	ILAT BASE 100 au 1 <sup>er</sup> trimestre 2010				
	ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans	
2022	1 <sup>er</sup> trimestre	120,73	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	122,65	+ 5,32 %	+ 7,15 %	+ 14,43 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	124,53	+ 5,88 %	+ 8,43 %	+ 16,21 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	126,66	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
2023	1 <sup>er</sup> trimestre	128,59	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	130,64	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	132,15	+ 6,12 %	+ 15,69 %	+ 22,79 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	133,69	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %
2024	1 <sup>er</sup> trimestre	135,13	+ 5,09 %	+ 17,64 %	+ 25,48 %
	2 <sup>e</sup> trimestre	136,45	+ 4,45 %	+ 17,16 %	+ 26,51 %
	3 <sup>e</sup> trimestre	137,12*	+ 3,76 %	+ 16,59 %	+ 26,99 %

\*Parution INSEE 17/12/2024

**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 <sup>e</sup> T. 2024 <b>144,64</b>	1 <sup>er</sup> TRIMESTRE		2 <sup>e</sup> TRIMESTRE		3 <sup>e</sup> TRIMESTRE		4 <sup>e</sup> TRIMESTRE	
	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle
<b>2015</b>	<b>125,19</b>	+ 0,15 %	<b>125,25</b>	+ 0,08 %	<b>125,26</b>	+ 0,02 %	<b>125,28</b>	- 0,01 %
<b>2016</b>	<b>125,26</b>	+ 0,06 %	<b>125,25</b>	+ 0,00 %	<b>125,33</b>	+ 0,06 %	<b>125,50</b>	+ 0,18 %
<b>2017</b>	<b>125,90</b>	+ 0,51 %	<b>126,19</b>	+ 0,75 %	<b>126,46</b>	+ 0,90 %	<b>126,82</b>	+ 1,05 %
<b>2018</b>	<b>127,22</b>	+ 1,05 %	<b>127,77</b>	+ 1,25 %	<b>128,45</b>	+ 1,57 %	<b>129,03</b>	+ 1,74 %
<b>2019</b>	<b>129,38</b>	+ 1,70 %	<b>129,72</b>	+1,53%	<b>129,99</b>	+ 1,20 %	<b>130,26</b>	+ 0,95 %
<b>2020</b>	<b>130,57</b>	+ 0,92 %	<b>130,57</b>	+ 0,66%	<b>130,59</b>	+ 0,46 %	<b>130,52</b>	+ 0,20%
<b>2021</b>	<b>130,69</b>	+ 0,09 %	<b>131,12</b>	+ 0,42%	<b>131,67</b>	+ 0,83 %	<b>132,62</b>	+ 1,61 %
<b>2022</b>	<b>133,93</b>	+ 2,48 %	<b>135,84</b>	+ 3,60 %	<b>136,27</b>	+ 3,49 %	<b>137,26</b>	+ 3,50 %
<b>2023</b>	<b>138,61</b>	+ 3,49 %	<b>140,59</b>	+ 3,5 %	<b>141,03</b>	+ 3,49 %	<b>142,06</b>	+ 3,50 %
<b>2024</b>	<b>143,46</b>	+ 3,50 %	<b>145,17</b>	+ 3,26 %	<b>144,51</b>	+ 2,47 %	<b>144,64*</b>	+ 1,82 %

\*Parution INSEE 15/01/2025

**Important :** Le plafonnement de la variation annuelle de l'IRL instauré par la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 (modifié par la loi du 7 juillet 2023) a pris fin avec l'IRL du 1<sup>er</sup> trimestre 2024. Par conséquent, depuis l'IRL du 2<sup>e</sup> trimestre 2024, les révisions de loyer selon l'IRL ne sont plus plafonnées.

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

Depuis le troisième trimestre 2022, deux IRL spécifiques sont publiés pour les régions et départements d'outre-mer et la collectivité de Corse.

La variation annuelle est identique (+ 1,82 %), mais l'indice de base est différent. Pour le 4<sup>e</sup> trimestre 2024, l'indice est de 141,86 dans les régions et départements d'outre-mer et de 140,48 en Corse.

**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 01/2025 **118,18**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
<b>2018</b>	101,50	101,47	102,27	102,46	102,93	102,89	102,54	103,02	103,03	103,15	102,92	102,90
<b>2019</b>	102,36	102,45	103,21	103,52	103,65	103,86	103,43	103,88	103,79	103,75	103,71	104,12
<b>2020</b>	103,64	103,64	103,61	103,52	103,59	103,65	104,00	103,84	103,55	103,51	103,62	103,77
<b>2021</b>	103,92	103,91	104,59	104,70	105,01	105,16	105,10	105,71	105,65	106,07	106,45	106,63
<b>2022</b>	106,87	107,71	109,29	109,67	110,42	111,26	111,33	111,83	111,36	112,48	112,89	112,76
<b>2023</b>	113,23	114,44	115,33	115,94	115,85	116,00	115,77	116,94	116,58	116,79	116,69	116,82
<b>2024</b>	116,43	117,43	117,72	118,20	118,20	118,24	118,17	118,77	117,54	117,93	117,84	118,00
<b>2025</b>	118,18*											

\* 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 2010**BT01 12/2024 = **131,7**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
<b>2019</b>	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
<b>2020</b>	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,2	112,5	112,9	112,9	113,2	113,6
<b>2021</b>	114,4	115,2	116,1	116,3	116,6	117,5	118,5	118,5	118,6	119,1	119,5	119,7
<b>2022</b>	121,4	122,2	123,3	124,9	126,4	127,2	127,7	127,9	127,1	127,2	127,2	126,8
<b>2023</b>	128,4	129,7	130,6	130,5	130,3	130,3	129,7	130,6	130,2	130,3	130,3	130,6
<b>2024</b>	130,8	131,0	130,9	131,0	131,3	131,2	131,2	131,7	131,2	131,2	131,5	131,7*

## TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2025 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 27 DÉCEMBRE 2024

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 <sup>er</sup> janvier 2025	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2025
Prêts à taux variable	4,40 %	5,87 %
Prêts relais	4,98 %	6,64 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 <sup>er</sup> janvier 2025	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2025
• Montant ≤ à 3 000 €*	17,20 %	22,93 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	11,37 %	15,16 %
• Montant > à 6 000 €*	6,38 %	8,51 %

\* 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 janvier 2025

Le taux d'usure correspond au taux maximum légal que les établissements de crédit sont autorisés à pratiquer lorsqu'ils vous accordent un prêt. Fixé chaque trimestre par la Banque de France, il vise à vous protéger d'éventuels abus.

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

Le taux d'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 contracté. Ce taux s'applique aussi bien aux prêts immobiliers, qu'aux crédits à la consommation, aux découverts en compte, ou aux crédits renouvelables.

#### COMMENT EST-IL CALCULÉ ?

La Banque de France fixe le taux d'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 catégorie de prêt (crédit à la consommation, prêts à taux fixe ou variable, découvert en compte, 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 d'usure joue donc un rôle de régulateur.

### OBLIGATIONS LÉGALES LIÉES À L'OFFRE DE PRÊT IMMOBILIER

Le prêt immobilier est soumis à une stricte réglementation. Pour souscrire ce type de prêt, des formalités doivent être respectées :

- une offre de contrat de crédit immobilier (dont les conditions doivent être maintenues durant 30 jours minimum à partir du moment où vous la recevez) doit être remise à l'emprunteur sur papier ou tout autre support durable,
- une fois l'offre reçue, l'emprunteur dispose d'un délai minimum de 10 jours avant de l'accepter,
- l'offre doit obligatoirement mentionner le taux annuel effectif global (TAEG), c'est-à-dire le coût total du crédit (intérêts, éventuels frais de dossier et/ou d'assurance, etc.),
- le taux proposé ne doit pas être supérieur au taux d'usure.

### 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 d'usure. Le TAEG est le taux auquel on se réfère pour apprécier si une offre de crédit dépasse le seuil usuraire. Il comprend notamment :

- le taux d'intérêt de base (ou taux nominatif),
- les frais, commissions et rémunérations diverses (tels que les frais de dossier),
- les coûts d'assurance et de garantie obligatoires,
- les frais d'ouverture et de tenue d'un compte donné ou d'utilisation d'un moyen de paiement permettant d'effectuer à la fois des opérations et des prélèvements à partir de ce compte ainsi que les autres frais liés aux opérations de paiement.

L'usure est un délit passible d'un emprisonnement de deux ans et/ou d'une amende de 300 000 euros (article L341-50 du code de la consommation).

Source: [www.economie.gouv.fr/particuliers/taux-usure](http://www.economie.gouv.fr/particuliers/taux-usure)

## Indice fédération française du bâtiment base 1 en 1941

Depuis le 1<sup>er</sup> 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.

2021	3 <sup>e</sup> trimestre	1055,2
	4 <sup>e</sup> trimestre	1066,4
2022	1 <sup>e</sup> trimestre	1101
	2 <sup>e</sup> trimestre	1135,5
	3 <sup>e</sup> trimestre	1142,8
	4 <sup>e</sup> trimestre	1137
2023	1 <sup>e</sup> trimestre	1160,8
	2 <sup>e</sup> trimestre	1163,6
	3 <sup>e</sup> trimestre	1153,7
	4 <sup>e</sup> trimestre	1152,6
2024	1 <sup>e</sup> trimestre	1171,8
	2 <sup>e</sup> trimestre	1172,2
	3 <sup>e</sup> trimestre	1174,6
	4 <sup>e</sup> trimestre	1179,5

## Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 17 décembre 2024 (J.O. du 19 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1<sup>er</sup> semestre 2025, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas. Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels). Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule :

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

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	7,21 %
Professionnel	Particulier	7,21 %
Professionnel	Professionnel	3,71 %
Particulier	Professionnel	3,71 %

**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<sup>er</sup> janvier 2025, les revenus nets imposables de l'année 2024 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau suivant.

Nombre de personnes par foyer	Revenus nets Île-de-France	Revenus nets province
1 personne	45 174 €	33 880 €
2 personnes	55 127 €	41 345 €
3 personnes	65 080 €	48 811 €
4 personnes	75 034 €	56 276 €
Personnes en +	+ 9 953 €	+ 7 465 €

**RENTES VIAGÈRES** | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2025

Un arrêté du 16 janvier 2025, publié au J.O du 18 janvier, a fixé à 2,1 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2025. Ainsi, les taux de majoration applicables en 2025 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	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable
Avant le 01/08/1914	126 665,70	Année 1979	201,1	Année 1998	49,8	Année 2017	17,5
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	72 340,40	Année 1980	167,3	Année 1999	49,2	Année 2018	15,7
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	30 407,00	Année 1981	136,9	Année 2000	47,1	Année 2019	14,6
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	18 611,10	Année 1982	119,9	Année 2001	44,9	Année 2020	14,4
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	13 405,80	Année 1983	109,2	Année 2002	42	Année 2021	12,8
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	8 122,60	Année 1984	99,8	Année 2003	40	Année 2022	7
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	3 959,20	Année 1985	94,3	Année 2004	37,8	Année 2023	2,1
Années 1946, 1947, 1948	1 861,00	Année 1986	91,2	Année 2005	35,3		
Années 1949, 1950, 1951	1 019,30	Année 1987	86,5	Année 2006	32,7		
Années 1952 à 1958 incluse	747	Année 1988	82,5	Année 2007	30,7		
Années 1959 à 1963 incluse	606,7	Année 1989	77,9	Année 2008	28,7		
Années 1964 et 1965	568,9	Année 1990	73,3	Année 2009	27,2		
Années 1966, 1967, 1968	537,3	Année 1991	69,1	Année 2010	25,3		
Années 1969 et 1970	502,9	Année 1992	64,7	Année 2011	23,2		
Années 1971, 1972 et 1973	438,5	Année 1993	61,5	Année 2012	21		
Année 1974	311,5	Année 1994	58,9	Année 2013	19,6		
Année 1975	289,1	Année 1995	55,7	Année 2014	18,9		
Années 1976 et 1977	255,6	Année 1996	53,4	Année 2015	18,8		
Année 1978	230,3	Année 1997	51,6	Année 2016	18,7		

**Ventes offres**

Vends dans grande ville de Rhône-Alpes immeuble d'habitation classé DPE D, GES C, à proximité des commerces et transports, façades et parties communes en TBE. Surface 845 m<sup>2</sup> (13 appartements dont la plupart ont été rénovés + 1 bureau). Loyers annuels HC environ 85000 euros avec potentiel de développement.

**Contactez le 0687 152535.**

DIJON (ville universitaire), centre historique, particulier, mono-proprétaire, vend l'ensemble d'un immeuble locatif de rapport, entièrement occupé (9 appartements et 6 parkings), géré en direct (sans syndic). Tous les DPE sont classés en D (6 appartements) ou E (3 appartements). Carrez loué : 328 m<sup>2</sup>. Surface totale louée : 358 m<sup>2</sup>. Recettes nettes mensuelles (hors charges locatives) : 4829 € / mois ; soit 57944 € / an.

**Dossier disponible par mail à :**  
dussel75hu@free.fr.

TERGNIER 02 700. Maison de 300 m<sup>2</sup>. 5 chambres, piscine couverte, terrain de 2925 m<sup>2</sup>, garages, dépendances, tous les modes de chauffage, toutes commodités sur place, gare à 5 minutes à

pied, liaison Paris-Nord - Reims - Lille - Amiens. Centre-ville au calme. 350000 euros net vendeur.  
**M. DEGUIN DAWSON. Tel. : 06 44 84 02 71.**

**Locations saisonnières**

Portiragnes plages (Hérault). Maison dans résidence avec piscine chauffée. TBE, bien équipée pour 5 personnes. Plage à 300 m. Tous commerces sur place. Photos sur demande.

**M. REYNAUD. Tel. : 06 29 97 29 58.**

**Viager**

Chers propriétaires, je suis spécialiste de la vente en viager occupé et nue-proprété. L'objectif est de monétiser votre bien tout en vous permettant de rester chez vous. Vous percevrez, selon vos souhaits, un capital seul, un capital avec des rentes à vie ou uniquement des rentes pour maximiser vos revenus. Connaissez-vous le viager libre ? Une solution pour vendre un bien que vous n'occupez pas et percevoir des rentes à vie. Très recherchés par les investisseurs. J'accompagne les projets sur tout le territoire national.

**Valérie JAVERLIAC. Tel. : 06 18 65 36 36.**

**1, place Puvis de Chavannes, LYON 6.**  
javerliac@95bis.com.

**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 : http://www.gmat-courtage.fr.**

**Dorénavant, vous pouvez passer et payer votre petite annonce en ligne sur le site de l'UNPI (unpi.org), rubrique "La boutique" "Revue 35 millions"**

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



**Passez votre annonce**

- 1 Insertion gratuite (une parution par an par abonné)
- 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<sup>er</sup> juillet 2021 et qu'il classe le logement F ou G (étiquette « énergie »).

Bulletin à adresser à : **35 millions de Propriétaires**  
**11 quai Anatole France 75007 PARIS**  
Règlement par chèque, libeller à l'ordre de : **La Presse immobilière**

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

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

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

.....

.....

.....

.....

.....

**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 :**



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Propriétaires  
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs  
immobiliers

Informer  
Conseiller  
Défendre

[www.unpi.org](http://www.unpi.org)

100 ASSOCIATIONS LOCALES



@UNPI



@UNPI\_FR



@UNPI



@UNPI

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

11, quai Anatole France - 75007 Paris  
Tél. 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17  
[35millionsdeproprietaires@unpi.fr](mailto:35millionsdeproprietaires@unpi.fr)

Propriétaires  
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs  
immobiliers



[www.unpi.org](http://www.unpi.org)

100 ASSOCIATIONS LOCALES



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



@UNPI



@UNPI\_FR



@UNPI



@UNPI

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

11, quai Anatole France - 75007 Paris  
Tél. 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17  
[35millionsdeproprietaires@unpi.fr](mailto:35millionsdeproprietaires@unpi.fr)