

COPROPRIÉTÉ

Le rejet de l'approbation des comptes  
et du quitus au syndic en copropriété

LÉGISLATION

Les modalités de l'obligation  
de débroussaillage

INVESTIR

Devenir châtelain, un rêve  
à la portée de tous ?

# 35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

*et vous*

Numéro 595 | Mai 2025 | 5,35 € | ISSN: 2102-0728

NOTRE DOSSIER

# LA LOCATION MEUBLÉE

INVESTISSEMENT CLÉ ENTRE FISCALITÉ AVANTAGEUSE  
ET ATTENTE DES LOCATAIRES MODERNES

Actualités

Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique  
**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**

**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)

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)



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

**S**ous l'ancien régime, les parlements (les tribunaux d'aujourd'hui) n'avaient pas le pouvoir de légiférer mais ils avaient le droit de rendre des arrêts de règlement, c'est-à-dire des décisions permettant de régler un problème de manière générale et abstraite, mesures qui aujourd'hui relèveraient du pouvoir législatif. Or, ces anciens parlements, créés à la fin du 13<sup>e</sup> siècle, ont été mis en vacances par décret de l'Assemblée nationale du 3 novembre 1789 et, bien que perdant ce pouvoir, la plupart des parlements se sont inclinés. Ils seront finalement dissous définitivement par décret du 6 septembre 1790.

Et si, deux siècles plus tard, le gouvernement des juges revenait ?

Expression empruntée à Édouard Lambert décrivant la lutte des juges de la Cour suprême contre la législation aux États-Unis et la remise en cause de la séparation des pouvoirs, l'actualité récente en matière pénale et le quotidien des copropriétaires et des propriétaires bailleurs depuis plusieurs années fait resurgir la question avec encore plus d'acuité et certains n'ont pas hésité à s'en emparer. A vrai dire, il faut bien reconnaître que, depuis trente ans maintenant, un glissement est amorcé. Il est tentant de considérer que l'explosion des affaires politico-financières, l'affirmation de l'opinion publique, l'apparition de magistrats issus de l'ENM et un certain syndicalisme (les juges doivent-ils être syndiqués ? question ouverte bien que juridiquement réglée et fondée) ont largement favorisé l'émancipation des juges vis-à-vis de l'exécutif et du législatif et vis-à-vis de la loi et un certain nombre d'entre eux, minoritaires probablement, n'ont rien fait pour résister et se sont précipités dans l'aubaine qui leur était offerte. Minoritaires heureusement ! Corrélativement, le rôle du législateur s'est dégradé et il s'est réduit progressivement par l'accroissement du pouvoir qu'exercent le juge constitutionnel, le juge européen et l'application des normes internationales.

## **Et si certains juges se vengeaient ?**

En matière de logement, comme dans le domaine de la consommation, du travail..., le travail des juges, et en amont des commissions de conciliation des baux d'habitation, pourrait ressembler à une forme de résurrection des parlements. Protestant contre un manque de personnel évident, les services de la justice sont contraints de rallonger les délais pour fixer une date d'audience dont on sait par avance qu'elle ne sera qu'une première audience qui donnera lieu à des renvois successifs demandés par des locataires stratèges et soucieux de se rapprocher le plus lentement possible, mais sûrement, de la trêve hivernale dont les objectifs fixés en 1956 sont bien éloignés des réalités contemporaines. Accordant les plus larges délais aux locataires de bonne et de mauvaise foi (!) pour régler des arriérés locatifs dont on sait que les poursuites ne seront pas engagées, faute de solvabilité, certains juges, très minoritaires mais faisant le choix de s'éloigner de l'impartialité sur laquelle est assise leur fonction, vont même jusqu'à autoriser un remboursement *in fine*. Bien plus nombreux sont ceux qui, par principe, excluent l'application d'un article 700 (remboursement des frais engagés par le bailleur) ... Par principe... c'est-à-dire sans examen des causes en présence ! Accordant également des délais au locataire qui sait, depuis plusieurs mois, qu'il devra quitter les lieux mais dont le déni l'a invité à suspendre le vol du temps durant la trêve hivernale, quelques juges de l'exécution vont bien au-delà du délai minimum à leur disposition pour établir un pont entre la fin d'une trêve et le début de l'autre.

Soucieux d'une certaine équité bien contestable, arbitrant des enjeux économiques par une lecture erronée des situations en présence, voulant assurer une soi-disant paix sociale en favorisant le prétendu justiciable vulnérable, une frange marginale de l'autorité judiciaire (sémantique de la constitution) semble s'arroger un pouvoir qui ne lui a pas été donné et profite de la vacuité ou la déshérence des pouvoirs exécutif et législatif pour s'inscrire dans des décisions idéologiques au mépris de la règle de droit qu'elle n'hésite pas à tordre. Juge de la légalité ou juge de l'opportunité ? La frontière est franchie et ces juges, par des torsions de la loi, élaborent leur droit et définissent la façon dont la société doit se gouverner.

La prudence s'impose car la minorité ne fait pas loi ! Pourtant, on se doit de reconnaître que certains juges d'aujourd'hui, comme une vengeance après l'abolition des parlements et de la mise au pas imposée à la révolution, ne semblent manifestement pas avoir digéré ce lourd passé : dépourvu de pouvoir législatif, ils ne sont plus des juges mais des hommes d'État comme le rappelait Robespierre qui renchérissait en soulignant que « *si la loi peut être interprétée, augmentée ou appliquée au gré d'une volonté particulière, l'homme n'est plus sous la sauvegarde de la loi mais sous la puissance de celui qui l'interprète, l'augmente ou l'applique* ». Les propriétaires et les bailleurs auraient pu, sans aucun doute, remplir « *le mur des cons* ». Mais il n'est plus acceptable que quelques juges du 21<sup>e</sup> siècle puissent croire pouvoir constituer un pouvoir tiers se substituant à un gouvernement pourtant issu du suffrage universel et, au-delà, rendre une justice au nom du peuple français... justice d'un peuple qu'ils réduisent aux locataires !

# Sommaire

## L'UNPI en action

### 6 | Actualités

De nouvelles mesures pour garantir sa fiabilité • Le cumul PTZ et MaPrimeRénov' devient possible

### 8 | Chambres locales

Entre tourisme et logement durable : quelle place pour les propriétaires ? • Une Assemblée générale sous le signe de l'innovation et de l'accompagnement • Propriétaires : entre protection et transmission, des réponses concrètes à Rodez • Rénovation et financements : des clés pour les propriétaires au Mans • Assemblée générale de l'UNPI Metz : un réseau engagé pour le territoire • Assemblée générale de l'UNPI 42-43 : patrimoine, rénovation et transmission • Transmettre, s'engager, inspirer : les défis du propriétaire citoyen • 60 ans d'histoire et un nouveau président pour l'UNPI Freyming-Merlebach • Bordeaux : une mobilisation forte pour défendre la propriété immobilière • Propriété et transition : des solutions concrètes à inventer ensemble • Inauguration d'une nouvelle antenne à Mont de Marsan

### 11 | Médias

Spécial Colloque « 1965-2025 : les 60 ans de la copropriété, entre héritage et renouveau »

## Le dossier de l'UNPI

### 14 | La location meublée, investissement clé entre fiscalité avantageuse et attente des locataires modernes. Où en sommes-nous ? Les locations touristiques de plus en plus difficiles en copropriété

## L'UNPI s'engage

### 24 | Position

Un nouveau cadre fiscal pour les revenus locatifs : l'UNPI propose deux dispositifs pour relancer l'investissement locatif

## L'UNPI et vous

### 28 | Copropriété

Le rejet de l'approbation des comptes et du quitus au syndic en copropriété

### 30 | Rénover

Les Français se convertissent à l'autoconsommation solaire

### 32 | Législation

Les modalités de l'obligation de débroussaillage

### 36 | Investir

Devenir châtelain, un rêve à la portée de tous ?

### 41 | Jurisprudence

Les dernières jurisprudences - Décryptage

### 42 | Questions réponses

Conclusion d'un bail mobilité avec un locataire en formation professionnelle • Les dispositifs d'investissement locatif • Destruction totale ou partielle du logement et résiliation du bail • Délégation de pouvoir au conseil syndical pour installer des répartiteurs de frais de chauffage

### 45 | Jeu

Mots croisés

### 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, Jonathan Amouyal,  
Frédéric Zumbiehl, Coralie Adam, Benjamin  
Naudin, Nathalie Quiblier, Laurent Caillaud,  
Marion Conil-Lacoste et Arnaud Couvelard

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 €



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.





# VOUS AVEZ DES DOUTES SUR L'AUTHENTICITÉ DES DOCUMENTS REMIS PAR VOTRE FUTUR LOCATAIRE ?

## HOME DRH VÉRIFIE POUR VOUS :

**MONTANTS DES  
DÉCLARATIONS  
DE REVENUS**

**BULLETINS  
DE SALAIRE**  
(30 POINTS DE CONTRÔLE)

**COHÉRENCE  
DU CONTRAT  
DE TRAVAIL**

**VÉRIFICATION  
AUPRÈS DE  
L'ENTREPRISE**

### COMMENT PROCÉDER ?

RENDEZ-VOUS SUR NOTRE SITE SOUS  
L'ONGLET « ESPACE DOCUMENTAIRE »  
OU CONTACTEZ-NOUS  
**CONTACT@HOME-DRH.NET**  
OU AU **06 37 28 51 74**

### À LA FIN DE L'ANALYSE

UN **RAPPORT DÉTAILLÉ** VOUS  
SERA REMIS AVEC LA VALIDITÉ  
DES DOCUMENTS, AINSI  
QU'UNE **FACTURE DÉDUCTIBLE**  
DE VOS REVENUS FONCIERS

## DPE

**De nouvelles mesures pour garantir sa fiabilité**

Par Christophe Demay

Réformé, sans cesse corrigé, amélioré au fil des années, rien n'y fait. Outil essentiel à la rénovation énergétique des logements, déterminant pour toute vente ou location, le fameux DPE (Diagnostic de performance énergétique) n'inspire toujours pas confiance. Pire, selon plusieurs études <sup>(1)</sup>, nombre de ces diagnostics se révèlent même frauduleux : le ministère évoque 70 000 DPE de complaisance. « C'est 70 000 de trop », selon Valérie Létard, la ministre du Logement.

En écho à un énième reportage accablant pour les diagnostiqueurs (Complément d'enquête, émission du 20 mars 2025), la ministre a donc annoncé un nouveau plan d'actions : dix mesures pour à la fois garantir la fiabilité du DPE, mieux protéger les consommateurs, et mieux former les diagnostiqueurs. « Des disparités dans les résultats et des cas de fraudes ont alimenté une défiance croissante. Le plan mis en place vise à répondre concrètement à ces préoccupations et à garantir un DPE fiable et transparent », explique le ministère.

**Plus de contrôles, moins de pressions**

Dans le détail de ce plan, on trouve des contrôles supplémentaires, des sanctions plus sévères, une réflexion sur la création d'un ordre professionnel, des nouveaux outils pour veiller à l'authenticité du

DPE ou s'assurer que le diagnostiqueur dispose bien d'une certification valide, etc. Le gouvernement veut frapper fort, il veut avancer vite aussi avec les premières mesures qui arriveront avant l'été.

Avec l'aide de l'IA, quatre millions de DPE enregistrés auprès de l'Ademe seront épluchés afin d'y déceler des incohérences. Comme un diagnostiqueur qui réalise beaucoup trop de diagnostics au quotidien, ou qui le même jour a effectué un DPE à Lille et un autre à Marseille. Au-delà de ce contrôle automatisé, le diagnostiqueur sera aussi davantage surveillé par son organisme certificateur. « Chaque diagnostiqueur sera contrôlé au moins une fois par an », promet Valérie Létard. Quelques 3 000 contrôles sur site ou sur rapport ont

été réalisés en 2023, la ministre en annonce 10 000 dès 2025. Parmi les mesures annoncées, le ministère veut aussi limiter les pressions sur les professionnels. Pour satisfaire son client, le diagnostiqueur se montre parfois complaisant. Jusqu'à présent, le classement énergétique était aussitôt connu dès le diagnostic achevé : à compter de décembre, le propriétaire devra patienter jusqu'au soir voire le lendemain pour connaître le verdict. ■

1) Étude du Conseil d'analyse économique, « Les effets des réformes du diagnostic de performance énergétique sur sa fiabilité », juin 2024.

## RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

**Le cumul PTZ et MaPrimeRénov' devient possible**

Par Christophe Demay

Double assouplissement pour encourager la rénovation énergétique des logements. Un décret publié en mars <sup>(1)</sup> lève à la fois les restrictions sur les propriétaires ayant bénéficié d'un PTZ pour l'accès à MaPrimeRénov', et relève l'écrêtement des ménages dits modestes.

Jusqu'à présent, un ménage dit modeste ou très modeste qui avait bénéficié d'un PTZ (prêt à taux zéro) pour l'achat de sa résidence principale, ne pouvait prétendre à MaPrimeRénov'. Du moins pas immédiatement : la réglementation lui imposait d'attendre cinq ans. Autant dire que cette condition représentait parfois un sérieux frein aux projets de rénovation énergétique. Un décret publié le 20 mars et entré en vigueur dès le lendemain, lève la restriction : un ménage primo-accédant, modeste ou très modeste, ayant acquis un logement ancien en zone détendue (B2 et C) grâce au PTZ peut bénéficier sans attendre de MaPrimeRénov' pour une rénovation d'ampleur.

**L'écrêtement aussi revu pour les ménages modestes**

Le décret laisse également entrevoir un reste à charge à la baisse pour les ménages dits modestes. Car si les aides se sont multipliées ces

dernières années (MaPrimeRénov', CEE, aides locales...), leur cumul restait toutefois soumis à un plafond. On appelle ça l'écrêtement. Les règles avaient déjà été revues pour les ménages dits intermédiaires et aisés. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, un ménage intermédiaire peut financer 80 % de ses travaux et un ménage aisé 60 % en additionnant toutes les aides possibles <sup>(2)</sup>. Pour les ménages modestes, propriétaires bailleurs ou occupants, le décret publié le 20 mars porte l'écrêtement de 80 % à 90 % dans le cadre d'une rénovation d'ampleur.

Pour les ménages très modestes, rien ne change en revanche. Difficile de faire mieux, ces propriétaires peuvent déjà financer jusqu'à 100 % de leur rénovation grâce au cumul des aides. En révisant les règles d'écrêtement, l'État laisse ainsi une marge de manœuvre plus grande aux collectivités pour encourager la rénovation dans leurs territoires. De quoi réduire le reste à charge des ménages et redonner un peu d'oxygène à la rénovation énergétique. ■

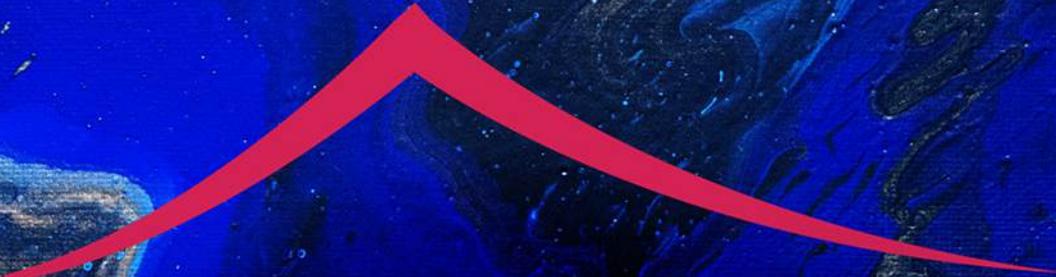
1) Décret n° 2025-249 du 19 mars 2025 relatif aux aides de l'Agence nationale de l'habitat.

2) Décret n° 2024-819 du 15 juillet 2024 modifiant le décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 modifié relatif à la prime de transition énergétique.



UNPI

UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS



# JOURNÉE NATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

26 JUIN 2025 • BORDEAUX  
UGC CINÉ CITÉ GAMBETTA

FLASHEZ CE  
QR CODE ET  
INSCRIVEZ-VOUS



TABLES RONDES  
CONFÉRENCES  
RENCONTRES  
EXPOSANTS

REMOBILISER  
RENTABILISER  
RÉNOVER



Sylvain GRATALOUP, Président de l'UNPI face aux adhérents de l'UNPI 17 Royan.



De gauche à droite: Marie-Ange BRAULT, Présidente de l'UNPI Perpignan, Sylvain GRATALOUP, Président de l'UNPI.



De gauche à droite: Stéphane MAZARS, Député de l'Aveyron, Guy LAURENS, Président de l'UNPI 12, Coralie ADAM, Directrice de cabinet de l'UNPI, Claude ASSIER, Président d'Aveyron Habitat et Conseiller départemental de l'Aveyron, Christian TEYSSE-DRE, Maire de Rodez, Alain MARC, Sénateur de l'Aveyron.



Françoise HÉRISSE, Présidente de l'UNPI 72 Le Mans face à ses adhérents.

### 1. UNPI 17

#### Entre tourisme et logement durable : quelle place pour les propriétaires ?

Le 20 mars dernier, l'UNPI 17, présidée par Stéphane GUÉRIN, a tenu son Assemblée générale à Royan, en réunissant ses adhérents autour d'un enjeu important pour le territoire : trouver un juste équilibre entre location touristique et location à l'année. La conférence consacrée aux meublés de tourisme a permis de décrypter les récentes évolutions législatives et réglementaires qui impactent les propriétaires. Malgré un contexte marqué par de nouvelles contraintes, le Président national de l'UNPI a adressé un message fort aux adhérents : « Soyez fiers d'être propriétaires, et dites-le ! »

### 3. UNPI 12

#### Propriétaires : entre protection et transmission, des réponses concrètes à Rodez

Le 21 mars, Guy LAURENS, Président de l'UNPI Rodez, a réuni ses adhérents à l'occasion de l'Assemblée générale annuelle. La matinée a été consacrée à un sujet sensible : la lutte contre le squat et les moyens de prévention à la disposition des propriétaires. Un échange de qualité, en présence de plusieurs élus locaux et nationaux, parmi lesquels Stéphane MAZARS, député, Alain MARC, sénateur, et Christian TEYSSE-DRE, maire de Rodez. L'après-midi a permis d'aborder les enjeux liés au patrimoine, à la succession et à la transmission, thèmes majeurs pour les propriétaires. La Fédération nationale était représentée par Coralie ADAM, Directrice de cabinet, venue présenter les dernières actualités de l'UNPI.

### 2. UNPI 66-11

#### Une Assemblée générale sous le signe de l'innovation et de l'accompagnement

Le 5 avril, l'UNPI 66/11, présidée par Marie-Ange BRAULT, a réuni ses adhérents à Perpignan pour son Assemblée générale annuelle. Chambre particulièrement dynamique, elle se distingue par ses actions en faveur des syndics non professionnels, des jeunes propriétaires, et par son rôle pilote dans la mise en œuvre du dispositif Visale en Occitanie. Enedis et l'Avere France sont également intervenus sur un sujet d'avenir : l'électrification des parkings en copropriété. Le Président national a rappelé un message fort : malgré les normes croissantes et la pression fiscale, les propriétaires doivent rester visibles, entendus, et fiers de leur rôle dans la société.

### 4. UNPI 72

#### Rénovation et financements : des clés pour les propriétaires au Mans

Le 20 mars, Françoise HÉRISSE, Présidente de l'UNPI 72 Le Mans, a réuni les adhérents à l'occasion de l'Assemblée générale de l'association. Les participants ont pu assister à une conférence sur la rénovation énergétique et les dispositifs de financement disponibles, animée par des représentants du Crédit Agricole. Action Logement était également présent pour détailler les dispositifs VISALE et Louer pour l'Emploi, précieux leviers pour les propriétaires bailleurs. Malgré un contretemps ferroviaire, le Président national de l'UNPI a tenu à participer à cette rencontre en intervenant en visioconférence, témoignant de son attachement au réseau et aux territoires.



1

De gauche à droite : Daniel KIEFER, Président de l'UNPI Bitche, Jean-Luc ODWA, Président de l'UNPI Freyming-Merlebach, Hervé SCHULZ, futur Président de l'UNPI Freyming-Merlebach, Sylvain GRATALOU, Président de l'UNPI, Vincent MOUGEY, Président de l'UNPI Metz, Gérard WEBER, Président de l'UNPI Strasbourg, Bernard BESSAY, Président de l'UNPI Sarrebourg.

© Photo UNPI



2

© Photo UNPI



3

© Photo UNPI



4

© Photo UNPI

De gauche à droite : Sylvain GRATALOU, Président de l'UNPI, Bernard BESSAY, Président de l'UNPI Sarrebourg, Jean-Luc ODWA, Président de l'UNPI Freyming-Merlebach, Daniel KIEFER, Président de l'UNPI Bitche, Vincent MOUGEY, Président de l'UNPI Metz.

### 1. UNPI 57

#### Assemblée générale de l'UNPI Metz : un réseau engagé pour le territoire

Le 22 mars, l'UNPI Metz, présidée par Vincent MOUGEY, a organisé son Assemblée générale en présence de nombreux représentants du réseau UNPI, venus témoigner de leur engagement et de leur attachement à la Fédération. Parmi eux, les Présidents des associations locales de Sarrebourg (Bernard BESSAY), Bitche (Daniel KIEFER), Freyming-Merlebach (Jean-Luc ODWA) et Strasbourg (Gérard WEBER). Un moment fort de cohésion territoriale, marqué également par l'intervention du CLLAJ, acteur local de l'intermédiation locative en faveur des jeunes, et par une présentation des dispositifs d'Action Logement tels que la garantie Visale ou le programme « Louer pour l'emploi ». Lors de son intervention, le Président national a rappelé le rôle fondamental des territoires dans l'élaboration des propositions portées par l'UNPI auprès des pouvoirs publics.

### 3. UNPI 42

#### Assemblée générale de l'UNPI 42-43 : patrimoine, rénovation et transmission

Le 11 avril, l'UNPI 42-43, présidée par Franck Schell, a tenu son Assemblée générale au Musée d'art contemporain de Saint-Étienne. En présence des anciens présidents de la Chambre, ce rendez-vous a été marqué par deux interventions : Maître Marc CHETAILLE sur les régimes de protection et Maître Anthony SUC sur la mise en conformité des règlements de copropriété et les obligations en matière de rénovation énergétique. Le Président a conclu en rappelant que les propriétaires sont engagés dans l'économie locale et la rénovation énergétique et qu'ils contribuent pleinement au bien commun.

### 2. UNPI 13-83

#### Transmettre, s'engager, inspirer : les défis du propriétaire citoyen

Le 12 avril, l'UNPI 13 & 83, présidée par Auguste LAFON, a réuni ses adhérents à Marseille pour une Assemblée générale riche en échanges. Aux côtés de Juliette HILLMEYER, directrice de la Chambre, et d'Alain SICRE, Président régional, cette rencontre a mis en lumière des enjeux très concrets : logements vacants, fiscalité locale, permis de louer ou encore dialogue avec les élus. Jean-Sébastien DURACHER, président de la Chambre des notaires des Bouches-du-Rhône, a apporté un éclairage utile sur les défis de la transmission de patrimoine. Le Président national a conclu en rappelant que le propriétaire doit être reconnu comme un acteur engagé du territoire, qui investit, transmet, et donne envie aux jeunes générations de le devenir à leur tour.

### 4. UNPI 57

#### 60 ans d'histoire et un nouveau président pour l'UNPI Freyming-Merlebach

Le 23 mars, l'UNPI Freyming-Merlebach a célébré un double événement : ses 60 ans d'existence et le passage de relais entre Jean-Luc ODWA, Président depuis 28 ans, et son successeur Hervé SCHULZ. Cette Assemblée générale s'est déroulée en présence de plusieurs présidents d'UNPI locales venus saluer l'engagement de longue date de Jean-Luc ODWA et marquer leur attachement au réseau. Le président national de l'UNPI a tenu à rendre hommage à cette fidélité exemplaire, tout en réaffirmant un message essentiel : dans un contexte politique instable, les propriétaires doivent être reconnus pour ce qu'ils sont – des acteurs essentiels du logement et du développement local.



1 Sylvain GRATALOUP, Président de l'UNPI face à Thomas CAZENAVE, Député de Gironde.



2 De gauche à droite : Sylvain GRATALOUP, Président de l'UNPI, Patrice VERNIER-ESNAULT, Président de l'UNPI Angers, Noël MORIN, trésorier, Luc GOILLANDEAU, censeur aux comptes, Adèle BARRÉ, assistante juridique et administrative.



3 De gauche à droite : Romain BARUCQ, Chef d'agence Départemental du journal Sud-Ouest, Claudine LABADIE-POUDENX, Présidente UNPI 40 et Madame la Ministre Geneviève DARRIEUSSECQ (aujourd'hui députée des Landes).



4 De gauche à droite : Claudine LABADIE-POUDENX, Présidente de l'UNPI 40 entourée de Françoise TERRAL-CANAU et Simone PUJOL qui assureront les permanences de l'antenne.

### 1. UNPI 33-24

#### Bordeaux : une mobilisation forte pour défendre la propriété immobilière

Le 26 mars, l'UNPI 33-24, présidée par Denis JACQUES — également administrateur national et président de l'Union régionale Nouvelle-Aquitaine — a réuni ses adhérents à Bordeaux. Parmi les invités, Pierrette ECHEVERRIA, présidente de l'UNPI Bayonne. Cette Assemblée générale a été l'occasion de dresser un panorama des freins à l'investissement locatif : multiplication des contraintes réglementaires (permis de louer, encadrement des loyers, interdiction progressive des logements classés G...), insécurité juridique, instabilité fiscale. Les échanges se sont intensifiés lors de l'intervention de Thomas CAZENAVE, député de la Gironde et ancien ministre, qui a salué le rôle essentiel des bailleurs privés dans le bon fonctionnement de la ville. Il a reconnu la nécessité de réformes rapides et d'un soutien plus clair aux propriétaires. Le Président national a rappelé que les élus n'agissent jamais seuls : ils s'inscrivent dans des équilibres politiques complexes. Face aux mesurette, aux changements constants et à l'érosion progressive de la confiance, les propriétaires doivent rester fiers de leur rôle et continuer à le faire entendre haut et fort.

### 2. UNPI 49

#### Propriété et transition : des solutions concrètes à inventer ensemble

Le 27 mars, l'UNPI 49 a tenu son Assemblée générale à Angers, sous la présidence de Patrice VERNIER-ESNAULT, également membre du conseil d'administration de l'UNPI nationale. Ce temps fort a permis de revenir sur une année d'actions menées au service des propriétaires, dans un environnement de plus en plus contraint, marqué par la complexité des normes, la pression fiscale et les obligations croissantes pesant sur le logement. L'AVERE France, partenaire de

l'UNPI, est intervenue pour sensibiliser les copropriétaires aux enjeux de la transition vers la mobilité électrique et à l'installation de bornes de recharge en habitat collectif. Dans son intervention, Sylvain GRATALOUP, Président national a rappelé que les 35 millions de propriétaires sont aussi 35 millions d'électeurs, et qu'ils doivent être pleinement reconnus comme des acteurs clés de la politique du logement.

### 3-4. UNPI 40

#### Inauguration d'une nouvelle antenne à Mont-de-Marsan

Le vendredi 11 avril 2025 s'est tenue l'inauguration de la nouvelle antenne de l'UNPI à Mont-de-Marsan, pour le plus grand bonheur des propriétaires de cette ville préfecture des Landes. Idéalement située en plein cœur de Mont-de-Marsan, cette antenne vise à offrir un accès facilité aux adhérents de la ville et de ses alentours.

Cette création répond à plusieurs objectifs majeurs : être un relais actif de l'UNPI 40 ; offrir un soutien concret aux propriétaires en quête de reconnaissance et d'accompagnement ; favoriser la participation des adhérents aux conférences organisées par l'UNPI Dax, véritables passerelles entre entreprises locales et propriétaires désireux de s'informer sur les nombreuses facettes de la gestion immobilière.

Nous tenons à souligner l'extrême générosité de M. Yann Le Hyaric, Président de la FNAIM, qui a mis gracieusement à disposition un local permettant d'assurer nos permanences. Un immense merci également à Françoise TERRAL-CANAU et Simone PUJOL, pour leur engagement et leur expertise dans le domaine de l'immobilier, qu'elles mettront désormais au service de cette antenne. La Présidente Claudine LABADIE-POUDENX a conclu avec ces mots pleins d'espoir : « Grâce à vous deux, nous avons la certitude que cette antenne se développera avec succès et deviendra un véritable point de référence pour les propriétaires du secteur. »

## Spécial Colloque « 1965-2025 : les 60 ans de la copropriété, entre héritage et renouveau »



© Photo DR



© Photo DR

- **Invitée : Danielle Dubrac**, Présidente de l'UNIS
- **Journaliste : Anne-Sandrine Di Girolamo**, journaliste Les Ondes de l'Immo

9 AVRIL 2025

### Copropriété : « Un besoin de décisions de justice rapides »

« 1965-2025 : les 60 ans de la copropriété, entre héritage et renouveau ». Tel est le titre du colloque voulu et pensé par plusieurs fédérations et syndicats dont au premier chef l'UNIS car oui la loi du 10 juillet 1965 fêtera bientôt ses 60 ans et c'est beau pour un texte juridique que de traverser ainsi les années et d'accompagner la société française. Le texte a en effet été modifié à plusieurs reprises pour répondre à certains besoins d'évolution. Pour revenir sur ce texte et sur les évolutions du métier de syndic au fil des années et sur les défis qui se profilent à l'horizon, nous avons eu le plaisir de recevoir Danielle Dubrac, Présidente de l'UNIS.

« Il était nécessaire d'organiser ce colloque et de marquer une étape. Faut-il supprimer la loi de 1965, la réviser, la réformer ? Il est certain que la situation est différente aujourd'hui et n'est pas la même qu'en 1965. » Danielle Dubrac

Flashez ce QR code  
afin d'accéder  
au podcast  
de l'émission

#356



« Ouvrez l'application Appareil photo de votre téléphone. Dirigez l'appareil photo vers le QR code. Appuyez sur la bannière qui s'affiche sur votre téléphone pour accéder au podcast. Vous pouvez également télécharger gratuitement une application depuis le Play store ou l'Apple store qui vous permettra de scanner le QR code. »



© Photo DR



© Photo DR

- **Invité : Patrice Lebatteux**, avocat
- **Journaliste : Anne-Sandrine Di Girolamo**, journaliste Les Ondes de l'Immo

9 AVRIL 2025

### « On a déjà beaucoup questionné la loi de 1965 »

Nous avons eu l'immense plaisir de recevoir Patrice Lebatteux, avocat, praticien averti du droit de l'immobilier et de la copropriété, Président honoraire de la Chambre Nationale des Experts en Copropriété, membre fondateur du GRECCO, membre du CNTGI. Interroger Patrice Lebatteux sur l'évolution du droit de la copropriété, c'est assurément pouvoir nourrir une réflexion riche et tout en nuances sur un texte, la loi du 10 juillet 1965, qui aura bientôt 60 ans, mais aussi et surtout sur un environnement, la copropriété, où l'humain ne peut être dissocié du juridique si l'on veut penser juste.

« Le constat, qu'avait fait d'ailleurs le Président Capoulade, c'est celui de dire que la copropriété est dans la cité et qu'aujourd'hui, finalement, droit public et droit privé se mélangent de façon très étroite et qu'il faut trouver des solutions pour pérenniser les copropriétés. Ces solutions passent forcément par l'intervention de la puissance publique. » Patrice Lebatteux

Flashez ce QR code  
afin d'accéder  
au podcast  
de l'émission

#357





➤ **Invité : Sylvain Grataloup**, Président de l'UNPI  
 ➤ **Journaliste : Anne-Sandrine Di Girolamo**, journaliste Les Ondes de l'Immo



➤ **Invité : Henry Buzy-Cazaux**, Président de l'IMSI  
 ➤ **Journaliste : Anne-Sandrine Di Girolamo**, journaliste Les Ondes de l'Immo

9 AVRIL 2025

**« La copropriété, ce sont les copropriétaires ! »**

D'ici quelques mois, la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis aura 60 ans. C'est l'occasion pour les Ondes de l'Immo de vous proposer une série de podcasts de réflexion sur ce texte mais aussi sur les professionnels qui gèrent les copropriétés ou encore sur ceux qui font la copropriété au quotidien : j'ai nommé les copropriétaires. Avec nous au micro pour évoquer ces propriétaires copropriétaires, Sylvain Grataloup, Président de l'UNPI.

« J'invite tous les copropriétaires à réinvestir la copropriété, la réinvestir, c'est-à-dire qu'ils prennent conscience qu'une partie commune, c'est un morceau de leur lot. » Sylvain Grataloup

9 AVRIL 2025

**« Métiers de la copropriété : Il faut créer un enthousiasme »**

« Les étudiants viennent à la matière de la copropriété avec réticence » : c'est ce que nous a confié l'avocat et Professeur à l'Université Panthéon-Assas Patrice Lebatteux dans un épisode précédent que vous avez peut-être écouté. Vous vous doutez bien que nous avons alors souhaité rebondir et c'est chose faite avec notre invité Henry Buzy-Cazaux, Président d'une école leader de l'immobilier, l'IMSI.

« Un métier, c'est deux choses. C'est le discours qu'on tient sur lui, son image. Et puis c'est une réalité. Il faut qu'il n'y ait pas de distance trop importante entre les deux. Mais il faut bien parler, quand même, du marketing de ce métier ... » Henry Buzy-Cazaux

Flashez ce QR code afin d'accéder au podcast de l'émission **#358**



Flashez ce QR code afin d'accéder au podcast de l'émission **#359**





- **Invité : Hugues Périnet-Marquet**, Professeur émérite en droit privé de l'Université Panthéon-Assas et Président du CNTGI
- **Journaliste : Anne-Sandrine Di Girolamo**, journaliste Les Ondes de l'Immo



- **Invité : Yannick Borde**, Président de Procvivis
- **Journaliste : Anne-Sandrine Di Girolamo**, journaliste Les Ondes de l'Immo

9 AVRIL 2025

### Copropriété : « C'est un ensemble de complexités »

Notre invité, Hugues Périnet-Marquet, est professeur émérite en droit privé de l'Université Panthéon-Assas où il enseigne le Droit de l'immobilier, le Droit de la construction et le Droit de l'urbanisme. Il est également Président du CNTGI et l'auteur de bien des articles de doctrine.

Nous avons eu le plaisir de le recevoir dans le cadre de la série de podcasts que nous consacrons à la loi de 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Un texte fondateur qui fêtera bientôt ses 60 ans et sur lequel certains s'interrogent.

« Simplifier la loi, c'est un petit peu comme remettre la pâte de dentifrice dans le tube. » Hugues Périnet-Marquet

Flashez ce QR code afin d'accéder au podcast de l'émission

# #360



9 AVRIL 2025

### Syndic : « Le syndic est un maillon essentiel pour atteindre les objectifs de rénovation énergétique »

C'est Yannick Borde, Président de Procvivis, qui clôture avec nous notre série dédiée à l'anniversaire des 60 ans de la loi de 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Nous lui posons la question de la place et du rôle du syndic professionnel dans la copropriété d'aujourd'hui et dans la mise en œuvre des politiques publiques. Nous lui demandons aussi quelle analyse il fait du dispositif nouveau qu'est le syndic d'intérêt collectif.

« En 2050, les logements seront à 80 % des logements en copropriété. 2050 qui est, je le rappelle, la trajectoire carbone. Si on veut à la fois qu'ils améliorent leur performance énergétique, qu'ils restent confortables et qu'ils correspondent aux attentes en matière de marché immobilier, il faut les préserver et les améliorer. Dans l'enjeu de la copropriété, le syndic est un maillon essentiel pour atteindre ces objectifs ». Yannick Borde

Flashez ce QR code afin d'accéder au podcast de l'émission

# #361



# Location meublée

**L'investissement  
clé entre fiscalité  
avantageuse et attente  
des locataires modernes.  
Où en sommes-nous ?**

**OPPORTUNITÉ** — Face à une mobilité grandissante et à l'évolution des modes de vie urbains, la location meublée devient de plus en plus plébiscitée. Ce type de logement séduit tout particulièrement les professionnels en mission, mais aussi les étudiants en quête d'un refuge temporaire dans les grandes métropoles et à proximité des établissements universitaires, mais aussi et de plus en plus, les jeunes actifs.

Par Jonathan Amouyal, Avocat





Copyright (c) 2023 R Photography Background/Shutterstock

L'investissement dans la location meublée peut représenter une opportunité attrayante pour les propriétaires, en raison d'un cadre fiscal relativement favorable, de loyers plus élevés et d'une gestion locative qui offre plus de souplesse. Les principales différences juridiques entre la location vide et la location meublée sont rappelées ci-après :

Type de location	Location vide	Location meublée
<b>Durée minimale du bail</b>	3 ans (6 ans pour les personnes morales) renouvelable par tacite reconduction (exception : 1 an justifié par l'arrivée d'un événement précis familial ou professionnel)	1 an (renouvelable par tacite reconduction) 9 mois si le locataire est étudiant, non renouvelable par tacite reconduction
<b>État des lieux à l'entrée et à la sortie</b>	Obligatoire	Obligatoire + inventaire précisant l'état du mobilier
<b>Meubles à fournir</b>	Aucun	Liste fixée à l'article 2 du décret n° 2015-981 du 31 juillet 2015
<b>Dépôt de garantie</b>	1 mois de loyer maximum (hors charges)	2 mois de loyer maximum (hors charges)
<b>Délai de préavis de congé du locataire</b>	3 mois 1 mois sur justification d'un motif de préavis réduit ou si le bien est situé dans une zone tendue	1 mois
<b>Délai de préavis de congé du bailleur</b>	6 mois avant l'échéance du bail en motivant le congé avec un motif légal (vente ou reprise ou motif légitime et sérieux)	3 mois avant l'échéance du bail en motivant le congé avec un motif légal (vente ou reprise ou motif légitime et sérieux)
<b>Vente du logement (en cas de congé pour vendre)</b>	Le locataire bénéficie d'un droit de préemption pour acheter, sauf si le bailleur vend à un proche parent jusqu'au 3 <sup>e</sup> degré inclus.	Le locataire ne bénéficie pas d'un droit de préemption
<b>Récupération des charges locatives</b>	Le forfait de charges n'est autorisé qu'en cas de colocation	Choix du bailleur entre : - Le principe des provisions mensuelles avec régularisation annuelle - Un forfait de charges ne donnant pas lieu à régularisation ultérieure

## La fiscalité de la location meublée

### Loueur en meublé : professionnel ou non professionnel ?

Cette distinction fiscale concerne les propriétaires bailleurs d'une ou plusieurs locations meublées. Vous êtes considéré comme un professionnel dès lors que vous remplissez cumulativement ces deux conditions :

- > réaliser plus de 23 000 € de recettes annuelles ;
  - > ces revenus représentent plus de la moitié des autres revenus d'activité (salaires, rémunération de gérant, BIC/BNC, etc.) de votre foyer fiscal.
- Si ces conditions sont remplies, vous relevez du statut de Loueur en Meublé Professionnel (LMP).

Par conséquent, les revenus nets tirés de la location seront soumis aux cotisations sociales, comme un travailleur non salarié (avec une cotisation minimale annuelle de 1 145 € si les revenus sont nuls ou négatifs).

À l'inverse, si l'une d'entre elles n'est pas remplie, vous bénéficiez du statut du Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) et vos revenus nets seront soumis aux prélèvements sociaux de 17,20 %, comme les revenus fonciers et certains revenus de capitaux mobiliers.

### Régime micro-BIC ou régime réel ?

#### Le régime micro-BIC

Ce régime est destiné aux propriétaires dont les revenus locatifs ne dépassent pas certains seuils. Ce régime a subi une refonte profonde par l'effet de la loi de finances pour 2025 qui s'appliquera sur les revenus perçus en 2025.

Nous récapitulons ci-après, les taux d'abattement et de plafonds applicables avant et après la réforme :

	Taux d'abattement du régime micro-BIC		Plafonds du régime micro-BIC	
	Revenus perçus en 2024, déclarés en 2025	Revenus perçus en 2025, déclarés en 2026	Revenus perçus en 2024, déclarés en 2025	Revenus perçus en 2025, déclarés en 2026
Meublés de tourisme non classés	50 %	30 %	77 700 €	15 000 €
Meublés de tourisme classés / chambres d'hôtes	71 %	50 %	188 700 €	77 700 €
Locations meublées longue durée	50 %	50 %	77 700 €	77 700 €

Seule la location meublée traditionnelle est épargnée par ce « coup de rabet » sur le régime micro-BIC.

#### Le régime réel

Ce régime suppose que vous teniez une comptabilité et procédiez chaque année à une déclaration fiscale comme une entreprise : bilan, compte de résultat et annexe, via le formulaire n° 2031-SD, les montants doivent ensuite être reportés sur votre déclaration de revenus n° 2042 C.

Il s'applique obligatoirement lorsque vos revenus dépassent les limites d'application du régime micro-BIC, mais il peut également s'appliquer sur option si le propriétaire souhaite déduire les charges réellement acquittées et pratiquer l'amortissement du bien.



Copyright (c) 2024 Peopleimages.com - Yuri A/Shutterstock

**Selon vos recettes et leur part dans vos revenus, vous relevez du statut professionnel (LMP) ou non professionnel (LMNP). Le régime micro-BIC, remanié en 2025, voit ses plafonds fortement réduits pour les meublés de tourisme non classés. Le régime réel, plus complexe, permet une déduction élargie des charges et l'amortissement du bien**

### Les charges déductibles

La déduction des charges sur les loyers des locations meublées est appréciée de manière plus large qu'en matière de revenus fonciers.

Les charges déductibles qui doivent répondre aux conditions générales de déduction des charges en BIC, sont entendues plus largement. Elles peuvent notamment inclure des frais de déplacements rendus nécessaires pour la mise en location ou des frais administratifs. En tout état de cause, elles doivent :

- > être exposées dans l'intérêt direct de l'exploitation ou se rattacher à la gestion normale de l'entreprise ;
- > correspondre à une charge effective et être appuyées de justifications suffisantes ;
- > être comprises dans les charges de l'exercice au cours duquel elles ont été engagées.

### Les amortissements

L'amortissement est un mécanisme permettant au propriétaire de déduire chaque année de son résultat fiscal une fraction de la valeur de son bien immobilier, du mobilier et des travaux effectués sur le bien.

Pour calculer l'amortissement, vous devez distinguer les divers éléments soumis à des durées d'utilisation différentes :

- > l'immobilier HT, hors terrain, et les frais de notaire sont amortis sur une période de 20 à 40 ans ;
- > les meubles et équipements HT sont amortis sur une période de 5 à 7 ans ;
- > les travaux sont amortis sur une durée comprise entre 10 et 20 ans selon la nature de ceux-ci.

Le terrain n'est donc jamais amorti. Dans le cas d'un appartement, il est nécessaire de déterminer fictive-

ment une valeur correspondant au prix du terrain qui sera soustraite de la base d'amortissement. La ventilation du prix d'achat du bien entre constructions amortissables et terrain non amortissable sera différente en fonction, notamment, de la qualité de l'emplacement et des prix au m<sup>2</sup> dans la commune.

## Exemple chiffré

**V**ous achetez un appartement pour un prix de 200 000 € avec des frais d'acquisition de 15 000 €. Vous effectuez des travaux complets de rénovation pour un montant de 20 000 € et achetez pour 5 000 € de mobilier.

Pour ce qui est de l'appartement, nous déduisons 30 % du prix d'achat pour tenir compte du terrain non amortissable. Les constructions estimées à 140 000 € sont amorties sur 25 ans, soit un amortissement annuel de 5 600 €.

Les frais d'acquisition sont également amortis sur une période égale à la période d'utilisation du bien, soit en l'espèce 25 ans et un amortissement annuel de 600 €.

Les travaux de rénovation sont eux amortis sur une période de 10 ans, soit un amortissement annuel de 2 000 €.

Le mobilier installé est amorti sur 5 ans, soit un amortissement annuel de 1 000 €.

Sur les 5 premières années de location, l'amortissement sera le suivant :

- construction : 5 600 €
- frais d'acquisition : 600 €
- travaux de rénovation : 2 000 €
- mobilier : 1 000 €

Soit un total de 9 200 € par an pour les cinq premières années.

Au terme des 5 premières années, le mobilier sera totalement amorti et ne donnera plus lieu à déduction, soit une annuité d'amortissement qui sera ramenée de 9 200 € à 8 200 €.

Au terme des 10 premières années et pour les 15 années qui suivent, les travaux de rénovation seront totalement amortis et l'annuité d'amortissement sera ramenée de 8 200 € à 6 200 €.

En revanche, si vous remplacez le mobilier ou procédez à de nouveaux travaux de rénovation, ces dépenses ouvrent droit à un nouveau plan d'amortissement.

En pratique, il est fortement recommandé de s'adjoindre les services d'un professionnel pour déterminer un plan d'amortissement par composants qui ne soit pas susceptible de remise en cause par l'administration fiscale.

### Limite de déductibilité des amortissements

Dans le cadre de la location meublée non professionnelle (LMNP), la déduction des amortissements est limitée. La quote-part d'amortissement déductible ne peut pas dépasser le montant égal à la différence entre le total des loyers et les autres charges payées dans le cadre de l'activité de location meublée.

Cela signifie que les amortissements ne peuvent pas générer de déficit. Le déficit peut toutefois être généré par les autres charges déductibles.

Si les amortissements comptablement constatés n'ont pu être fiscalement déduits à cause de la règle exposée ci-dessus, ils sont reportables sans limitation de durée.

Les déficits non professionnels ne peuvent être reportés que sur des bénéfices d'une même catégorie pour les 10 années suivantes.

En revanche, pour les loueurs meublés professionnels, les règles sont différentes : les amortissements peuvent donner lieu à un déficit et les déficits tirés de la location meublée professionnelle peuvent être imputés sur le revenu global du foyer fiscal.

### La réintégration des amortissements dans le calcul de la plus-value immobilière pour les loueurs en meublés non professionnels

Jusqu'au 15 février 2025, les loueurs en meublés non professionnels pouvaient déduire les amortissements sans avoir besoin de réintégrer les amortissements déduits au moment de la vente du bien. Ce régime a changé avec la loi de finances pour 2025 : les amortissements pratiqués pendant les périodes de location meublée doivent être réintégrés pour être pris en compte pour le calcul de la plus-value immobilière des particuliers lors de la cession du bien loué.

Prenons l'exemple d'un bien acheté 200 000 €, ayant donné lieu à la déduction fiscale d'un amortissement linéaire de 6 800 € par an pendant 10 ans et vendu 300 000 € au bout des 10 ans.

Dans le nouveau régime, les amortissements déduits fiscalement sont déduits du prix de revient de l'immeuble servant au calcul de la plus-value brute, soit :

$200\,000\text{ €} - 68\,000\text{ €} = 132\,000\text{ €}$  de prix de revient fiscal et une plus-value brute de 168 000 € ( $300\,000 - 132\,000$ ) alors qu'elle n'aurait été que de 100 000 € sous l'ancien régime ( $300\,000 - 200\,000$ ).

Cette reprise des annuités d'amortissement concerne les biens :

- > qui sont en location meublée au jour de la cession ;
- > qui ne sont plus en location meublée au jour de la cession, mais l'ont été à un moment donné (exemple : une location meublée transformée en location vide).

Il est à noter que certaines catégories de biens loués en meublés ne sont pas concernées par cette réforme, notamment les résidences services pour étudiants, les EHPAD et les résidences seniors.

**En LMNP, les amortissements ne peuvent pas créer de déficit fiscal mais sont reportables sans limite de durée. Depuis 2025, ils doivent être réintégrés dans le calcul de la plus-value lors de la revente du bien, alourdissant potentiellement la fiscalité**

## Quid de la rentabilité ?

Nous reprenons notre exemple d'acquisition pour un appartement d'un prix de 200 000 € et nous envisageons les deux modes de location.

La location meublée conduit à un loyer plus élevé comme cela est généralement le cas.

Informations	Location vide	Location meublée
Prix d'achat	200 000 €	200 000 €
Frais d'acquisition	15 000 €	15 000 €
Montant emprunté	180 000 €	180 000 €
Taux d'intérêts (assurance comprise)	3,4 %	3,4 %
Durée du prêt	20 ans	20 ans
Montant des annuités (assurance comprise)	13 032 €	13 032 €
Loyer annuel	9 500 €	14 400 €
Rentabilité brute	4,75 %	7,20 %

Nous appréhendons ensuite la question des dépenses et charges engagées pour la location. Comme nous l'avons vu précédemment, les biens loués en meublé ouvrent droit à la déduction de plus de dépenses.

Dépenses et charges	Location vide	Location meublée
Charges de copropriété annuelles	850€	850€
Taxe Foncière	500€	500€
Assurance PNO	300€	300€
Intérêts d'emprunt (1 <sup>ère</sup> année)	6 021 €	6 021 €
Frais de comptabilité	0€	300€
	7 671,00 €	7 971,00 €

Il est à noter que dans le cadre d'un prêt immobilier par amortissement classique, les mensualités restent identiques, mais la proportion d'intérêts dans la mensualité va décroissant.

Il convient chaque année de consulter le tableau d'amortissement du prêt pour déterminer le montant déductible des revenus.

Nous allons ensuite aborder la question de l'amortissement qui ne sera toutefois applicable que pour les locations meublées. Nous appliquons la méthode d'amortissement par composants que nous avons développée ci-dessus.

Amortissement	Location vide	Location meublée
Amortissement annuel (méthode par composant expliquée supra)	NA	9 200 €

Nous abordons ensuite la fiscalité applicable à chaque type de location en distinguant à chaque fois la fiscalité applicable en régime micro (BIC et foncier) et en régime réel.

Nous partons du principe d'une tranche marginale à 30 % et appliquons les prélèvements sociaux à

hauteur de 17,20 %. Comme nous l'avons vu, dans le cadre d'une location meublée professionnelle, ces prélèvements sociaux ne seraient pas applicables mais les revenus seraient soumis aux cotisations sociales des travailleurs non-salariés.

	Location vide		Location meublée	
	Micro-Foncier	Foncier Réel	Micro-BIC	Réel BIC
Revenu brut	9 500 €	9 500 €	14 400 €	14 400 €
Abattement forfaitaire	30 %	NA	50 %	NA
Charges déductibles	NA	7 671 €	NA	17 171 €
Revenu taxable	6 650 €	1 829 €	7 200 €	0€
Impôts et prélèvements sociaux	3 139 €	863€	3 398 €	0€
Pression fiscale	33,04 %	9,09 %	23,60 %	0,00 %

Nous constatons que par l'effet de l'amortissement, la fiscalité est nulle dans le cadre de la location meublée au régime réel. Comme vu précédemment, si la location meublée est professionnelle, un déficit fiscal pourra être constaté et imputé sur le revenu global du foyer fiscal.

En revanche, si la location est non professionnelle, alors il ne pourra pas être constaté de déficit et le solde de l'amortissement non imputé sera reportable et imputé sur un prochain exercice.

Le montant de l'amortissement reportable est obtenu par différence entre le montant des charges déductibles et le montant des recettes brutes car dans notre cas, les charges déductibles hors amortissements sont inférieures aux recettes brutes, la différence correspond aux amortissements reportables :

### Recettes brutes – charges déductibles

14 400 € - 17 171 € = 2 771 €

Soit 7 971 € de charges déductibles (cf. le tableau ci-dessus « Dépenses et charges »), 6 429 € d'amortissements admis en déduction (9 200 – 2 771) et 2 771 € d'amortissements reportables.

Nous relevons que la location meublée au réel est celle qui subit le moins de pression fiscale, cela est dû au mécanisme de l'amortissement qui permet de déduire une somme proche de la somme réellement acquittée au titre des annuités de crédit. Nous rappelons toutefois que désormais ces annuités d'amortissement déduites doivent être réintégrées pour le calcul de la plus-value immobilière au moment de la vente du bien.

Enfin, nous abordons la question de l'effort financier fourni pour assurer l'investissement.

L'effort financier correspond à la différence entre les loyers perçus et les sommes que vous allez devoir

payer annuellement, c'est-à-dire : les charges de copropriété restant à votre charge, l'assurance PNO, les taxes foncières, les annuités d'emprunt et les impôts.

	Location vide		Location meublée	
	Micro-Foncier	Foncier Réel	Micro-BIC	Réel BIC
<b>Dépenses réellement acquittées</b>				
Charges réelles (charges globales + annuités d'emprunt + impôts)"	17 821 €	15 545 €	18 380 €	14 982 €
<b>Effort de trésorerie</b>	8 321 €	6 045 €	3 980 €	582€

Dans notre tableau, les différences constatées sur l'effort financier requis pour chaque régime vont principalement être fondées sur la pression fiscale subie au titre de chaque régime, mais aussi par le fait que les logements meublés peuvent être loués plus chers que les logements nus.

Sur ce point, encore une fois, la location meublée au réel est incontestablement la plus profitable. Il est à noter toutefois que l'effort financier n'est toutefois pas nul, cela tient particulièrement aux taux d'intérêts relativement élevés dans les conditions de marché actuelles.

## Les défis et nouvelles tendances du marché locatif

### Accroissement de la concurrence et attentes des locataires modernes

Le marché de la location meublée a connu une évolution significative, marquée par une concurrence de plus en plus intense. Cette position résulte de plusieurs éléments, notamment l'expansion des plateformes en ligne qui a rendu l'accès à une multitude d'offres beaucoup plus faciles d'accès, permettant aux locataires de comparer rapidement services et prix.

Ce sont aussi les mesures fiscales avantageuses, telles que le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP), qui incitent de nombreux investisseurs à se lancer, augmentant de facto le nombre d'offres sur le marché. Cette concurrence grandissante impose finalement de nouveaux défis aux propriétaires.

Aux fins de se démarquer, ils doivent non seulement offrir des loyers attractifs, mais aussi garantir une qualité supérieure de prestation.

Les attentes des locataires, de plus en plus exigeantes, notamment en matière de confort, de design et d'équipements, conduisent les bailleurs à devoir ajuster leurs offres. Un accès internet de qualité, des installations modernes et un ameublement à la fois fonctionnel et esthétique sont par exemple devenus des éléments primordiaux.

Enfin, la sensibilisation aux questions environnementales incite également les locataires à s'orienter vers les logements dits « durables ». Ils priorisent en effet des habitations consommant moins d'énergie et utilisant des matériaux respectueux de l'environnement. Les propriétaires doivent ainsi adapter leurs offres en intégrant cet aspect écologique afin de séduire les locataires soucieux de son impact.

### L'émergence d'un nouveau concept : le coliving

Concept novateur dans le secteur de la location meublée, le coliving combine espaces privatifs et communs, offrant aux locataires confort et services mutualisés tels que la fourniture de linge de maison, le ménage, un parking surveillé ou encore les abonnements aux plateformes de streaming.

## Face à une concurrence accrue et des locataires plus exigeants, les bailleurs doivent offrir des loyers compétitifs, des prestations de qualité et intégrer des critères écologiques pour rester attractifs

Présenté comme une version plus évoluée de la classique colocation, il consiste à vivre à plusieurs dans un même bien loué meublé, tout en préservant l'intimité des locataires. Chaque colocataire dispose en effet d'une unité indépendante comprenant une chambre, une salle de bain et parfois une kitchenette.

Du côté locataire, ce modèle attire particulièrement les personnes à la recherche d'un logement temporaire, tels que les jeunes actifs, freelances et étudiants internationaux.

Du côté investisseur, le coliving représente une opportunité intéressante, avec une rentabilité nettement supérieure à celle de la location traditionnelle. Ce modèle combine rendement élevé et gestion simplifiée et représente ainsi une alternative rentable à la location meublée classique.

Il convient toutefois de préciser que ce marché n'est pas sans défis. Outre le cadre juridique restant à préciser et la gestion des espaces partagés pouvant se montrer complexe, il ne faut pas manquer de rappeler que ce type de logement connaît un turnover élevé. À cela, s'ajoute la nécessité d'adapter l'aménagement pour répondre aux attentes spécifiques de cette clientèle dite « moderne ».

C'est finalement dans un contexte de durcissement réglementaire sur la location meublée, que le coliving peut apparaître comme une alternative d'avenir, sous condition d'être bien structuré dès l'achat du bien. ■



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

# Gérez

vos biens immobiliers

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

## Commander → 3 solutions

[www.unpi.org](http://www.unpi.org)  
rubrique « La Boutique »

Contactez votre  
chambre locale UNPI

Remplissez le bon  
de commande ci-dessous

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

## Nos baux sont clairs, pratiques et fiables

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

35 millions de Propriétaires  
11 quai Anatole France - 75007 PARIS

Règlement par chèque, libeller à l'ordre de :

La Presse immobilière

NOM .....

Prénom .....

Adresse .....

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

Tél. ....

E-mail .....

**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

# Les locations touristiques de plus en plus difficiles en copropriété

**PERSPECTIVES** — Comme chaque printemps, nombre de copropriétés tiennent leur assemblée générale. Il n'est donc pas inutile de rappeler comment la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale (dite loi Le Meur) <sup>(1)</sup> tend à rendre plus compliquée encore la location touristique dans les immeubles en copropriété. **Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI**

## Une clause « pro » ou « anti » meublés de tourisme dans les nouveaux règlements de copropriété

Dès lors qu'elles sont justifiées par le standing de l'immeuble, la jurisprudence valide généralement les clauses interdisant expressément aux copropriétaires de faire de la location de courte durée, ou du moins restreignant cette faculté <sup>(2)</sup>. Il est cependant rare que les règlements de copropriété interdisent ou autorisent expressément les locations touristiques. Cela devrait changer puisque, dans un nouvel article 8-1-1 ajouté à la loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés, la loi Le Meur du 19 novembre 2024 prévoit que « les règlements de copropriété établis à compter » du 21 novembre 2024 « mentionnent de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme ».

## En présence d'une clause d'habitation bourgeoise, nouvelle possibilité d'introduire une interdiction expresse sans réunir l'unanimité

À défaut d'une interdiction expresse des locations touristiques, les copropriétaires opposés à ce type de location peuvent invoquer la clause d'habitation bourgeoise plus souvent contenue dans les règlements de copropriété. Cette clause interdisant les activités commerciales en dehors de certains lots (situés en général au rez-de-chaussée), on peut chercher à vouloir faire cesser l'exploitation d'un meublé de tourisme en tant qu'elle constitue une activité commerciale prohibée. Le succès d'une telle entreprise n'est cependant pas garanti. Il existe en effet une tendance des tribunaux à considérer que, même si le droit fiscal l'envisage comme une activité commerciale, la location de courte durée constitue une activité de nature civile à défaut de s'accompa-

gner de prestations para hôtelières significatives <sup>(3)</sup>.

C'est précisément pour contourner cette difficulté que la loi Le Meur a ajouté un nouvel alinéa « d) » à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965. Ainsi, dans les immeubles comportant une clause d'habitation bourgeoise, il est désormais possible de voter « la modification du règlement de copropriété qui concerne

## « Les règlements de copropriété établis à compter du 21 novembre 2024 doivent mentionner l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme »

l'interdiction de location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale (...) en meublés de tourisme » à la double majorité <sup>(4)</sup>. Auparavant, que le règlement de copropriété comporte ou non une clause d'habitation bourgeoise, il fallait l'unanimité pour introduire une interdiction expresse des meublés de tourisme. En effet, par principe, « l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété » (article 26 de la loi du 10 juillet 1965).

Bien entendu, un copropriétaire pourrait contester dans les deux mois l'adoption d'une telle interdiction si, par exemple, le règlement de copropriété ne contient aucune clause d'habitation bourgeoise. En revanche, il n'est pas acquis que l'on puisse ici utilement invoquer le fait que la mesure porte une atteinte disproportionnée au droit de propriété. Par comparaison, le Conseil constitutionnel avait

1) Pour un commentaire complet de cette loi, voir notre numéro de janvier dernier, page 10.

2) Voir néanmoins C. Cass., 3<sup>e</sup> ch. civ., 8 juin 2011, n° 10-1591, admettant que les juges d'appel aient pu réputer non écrite la clause d'un règlement de copropriété imposant l'autorisation de l'assemblée générale pour toute location meublée alors que les activités libérales étaient admises aux étages.

3) Voir notre numéro de septembre 2024, page 41.

4) Il s'agit de la « majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix » de l'ensemble des copropriétaires (article 26).



Copyright (c) 2023 Svitlana Hulko/Shutterstock

censuré une disposition de la loi ALUR du 24 mars 2014 qui permettait à toute copropriété d'introduire à la majorité absolue une exigence d'autorisation préalable de l'assemblée générale pour tout changement d'usage permanent<sup>(5)</sup>. Concernant la loi Le Meur, elle exige tout de même la double majorité pour interdire la location de meublés de tourisme. Par ailleurs, cette possibilité d'introduire une interdiction à la double majorité — au lieu de l'unanimité — ne concerne que les immeubles où une clause d'habitation bourgeoise est déjà applicable.

### **Nouvelle obligation d'informer le syndic de toute déclaration de meublé de tourisme en mairie**

Le législateur n'est pas allé jusqu'à imposer aux syndicats d'inscrire à l'ordre du jour la question d'interdire à la double majorité l'interdiction des meublés de tourisme (lorsque le règlement de copropriété

comporte une clause d'habitation bourgeoise). Néanmoins, il oblige indirectement à ce que le sujet des locations touristiques soit abordé en assemblée générale. Ainsi, un nouvel article 9-2 est inséré à la loi du 10 juillet 1965 aux termes duquel, lorsqu'une location touristique a été déclarée en mairie, « le copropriétaire ou, par son intermédiaire, le locataire qui y a été autorisé en informe le syndic. Un point d'information par le syndic relatif à l'activité de location de meublés touristiques au sein de la copropriété est inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ». Alors même que la location en cause n'engendrerait aucune nuisance, il est donc désormais obligatoire d'en parler en assemblée... Notons toutefois que la loi Le Meur n'assortit pas cette nouvelle obligation d'une sanction.

### **« Auparavant, que le règlement de copropriété comporte ou non une clause d'habitation bourgeoise, il fallait l'unanimité pour introduire une interdiction expresse des meublés de tourisme »**

### **Les autorisations administratives de changement d'usage désormais conditionnées au respect du règlement de copropriété ?**

Jusqu'ici, le respect du règlement de copropriété n'était pas l'affaire des autorités locales au moment d'autoriser ou non l'exploitation d'un logement en meublé de tourisme (dans les secteurs où les changements d'usage sont réglementés)<sup>(6)</sup>. La loi Le Meur rompt avec ce principe en prévoyant que désormais, lorsqu'une autorisation administrative de changement d'usage est requise (dans l'hypothèse où un propriétaire souhaite louer en saisonnier un logement jusque-là loué à l'année), celle-ci « ne peut être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété » et que « le demandeur en atteste par la production d'une déclaration sur l'honneur »<sup>(7)</sup>.

Nous aurons l'occasion de revenir sur cette mesure qui interroge à plusieurs égards. Notons simplement que, tout récemment, la Cour administrative d'appel de Marseille a annulé partiellement le règlement de la métropole de Nice qui imposait une règle similaire (avant même que la loi Le Meur la généralise)<sup>(8)</sup>. ■

5) Conseil constitutionnel, décision n° 2014-691 DC du 20 mars 2014 (considérants n° 44 à 48).

6) De la même manière qu'une autorisation d'urbanisme est accordée sous réserve des droits des tiers.

7) Cette règle figure à l'article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation, relatif aux autorisations temporaires de changement d'usage (elle n'est pas reprise à propos des autorisations permanentes).

8) CAA Marseille, 2<sup>e</sup> ch., 28 mars 2025, 24MA00769

# Un nouveau cadre fiscal pour les revenus locatifs : l'UNPI propose deux dispositifs pour relancer l'investissement locatif

Par Coralie Adam, Directrice des affaires générales et politiques de l'UNPI

**A** lors que le statut du bailleur privé en France suscite régulièrement débats, analyses et prises de position dans la presse, lors de colloques ou à travers diverses manifestations, la nécessité de repenser en profondeur le modèle fiscal applicable à la location privée s'impose désormais comme une priorité. Consciente de cet enjeu, l'UNPI a constitué un groupe de travail dédié qui, depuis janvier 2025, s'est attelé à la construction de deux dispositifs innovants. Ce travail a donné lieu à un rapport intitulé « *Un nouveau regard sur le parc privé locatif pour un avenir meilleur du logement* » présenté le 4 avril dernier au cabinet de la Ministre du Logement, Valérie LETARD, en présence de plusieurs représentants de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP). Ce même rapport a fait l'objet d'une présentation à la presse le 17 avril dernier. Retour sur les propositions de l'UNPI.

## Revaloriser le rôle du bailleur : un citoyen acteur de l'intérêt général

En France, le parc locatif privé compte environ 7,4 millions de logements, détenus par 5,1 millions de bailleurs. Pilier essentiel de l'équilibre du marché du logement, il représente un patrimoine évalué à 1 680 milliards d'euros et génère près de 60 milliards d'euros de loyers bruts chaque année. Pourtant, ce secteur évolue dans un environnement fiscal instable, complexe et peu lisible.

Dans ce contexte, l'UNPI propose une réforme capable de concilier performance économique et utilité sociale. Le groupe de travail de l'UNPI s'est fondé sur une conviction forte : les propriétaires bailleurs ne sont pas de simples investisseurs, mais de véritables acteurs économiques, sociaux et environnementaux.

## Deux dispositifs pour deux réalités

Consciente que le parc locatif privé regroupe une diversité de profils, l'UNPI a structuré sa proposition autour de deux dispositifs complémentaires.

### > Le Dispositif Fiscal Universel des Revenus Locatifs (DFURL)

Le Dispositif Fiscal Universel des Revenus Locatifs instaure un nouveau cadre simple, neutre et universel, destiné à encourager les bailleurs à adopter un comportement responsable au service de l'intérêt général. Ce dispositif, qui pourrait se substituer au régime actuel, introduit un mécanisme d'amortissement linéaire : 2 % par an sur 40 ans pour la valeur du bien (hors foncier) et 5 % par an sur 20 ans pour les travaux lourds. À cela s'ajoute la déduction intégrale des charges courantes et des intérêts d'emprunt. Ce mécanisme fiscal, applicable à tous les types de location à usage de résidence principale, permet de rendre l'investissement immobilier plus lisible et prévisible, sans créer de distorsion entre le neuf et l'ancien.

L'originalité du système réside dans son accessibilité : tout bailleur peut y accéder selon trois modalités – acquisition, donation ou affectation volontaire du bien – sous réserve d'un engagement de location de 10 ans.

Par exemple, si l'on retient un appartement à Paris de 75 m<sup>2</sup> à 9 800 euros du m<sup>2</sup>, soit un capital de 735 000 euros avec une rentabilité brut de 3,5 %, on obtient une rentabilité d'un montant de 25 725 euros. Avec le nouveau dispositif, on amortit 588 000 euros pendant 40 ans (2 % par an), outre 20 000 euros de travaux. L'économie d'impôt est de 6 938 € par an pendant 40 ans en régime de croisière sans travaux. Elle est de 7 410 € par an pendant 20 ans après travaux à comparer aux 940 € d'éco-



© Photo UNPI

De gauche à droite : Jean-Marc TORROLLION, Administrateur UNPI 69 et Métropole de Lyon, Bruno BROSSET, Administrateur de l'UNPI et Président d'UNPI Foncières de France, Sylvain GRATALOU, Président de l'UNPI, Hugues MARTIN, Avocat fiscaliste Fiducial, UNPI 69 et Métropole de Lyon.

nomie d'impôt sur l'année dans le régime actuel. L'année des travaux, l'État gagne 2 029 €.

### > Le Statut des Foncières Intermédiaires des Territoires

En complément du DFURL, l'UNPI propose la création d'un nouveau statut : celui des Foncières Intermédiaires des Territoires, porté par l'UNPI Foncières de France. Ce statut cible des propriétaires plus dimensionnés et revendiquant la qualité de professionnels, structurés sous forme de sociétés et soumis à des obligations précises.

Pour y prétendre, une société doit respecter trois critères : juridique (objet immobilier, imposition à l'IS), financier (chiffre d'affaires minimum de 1,5 million d'euros et actif immobilier prédominant) et professionnel (direction assurée par un professionnel et obligation d'un salarié minimum). Elle doit aussi consacrer au moins 30 % de son résultat à l'investissement immobilier et s'inscrire dans une logique RSE (responsabilité sociétale des entreprises).

En contrepartie, le dirigeant bénéficierait d'une exonération d'IFI à hauteur de sa participation dans la foncière, et la société deviendrait éligible au pacte Dutreil.

Ce statut innovant entend favoriser l'émergence d'acteurs intermédiaires (à l'instar des ETI dans l'industrie) capables de répondre aux besoins spécifiques des territoires, en particulier dans les zones où le marché est peu attractif pour les grands investisseurs institutionnels ou trop complexe et onéreux pour les particuliers isolés.

Les dispositifs présentés répondent à la nécessité de maintenir une offre locative privée accessible tout en renforçant la cohérence des politiques fiscales et territoriales. Dans un contexte où les propriétaires bailleurs sont de plus en plus découragés par la fiscalité et où les finances publiques sont limitées, cette réforme pourrait bien constituer une réponse pragmatique et ambitieuse, à même de réconcilier rentabilité privée et utilité sociale. ■



Le rapport présenté au Ministère du logement est accessible sur le site internet de l'UNPI ([www.unpi.org](http://www.unpi.org)).

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU 17 AVRIL 2025



## LOGEMENT : UN NOUVEAU REGARD SUR LE PARC PRIVÉ LOCATIF POUR UN AVENIR MEILLEUR DU LOGEMENT

**UNE AMBITION : MAINTENIR ET ACCROÎTRE UN PARC PRIVÉ LOCATIF DE QUALITÉ SUR TOUS LES TERRITOIRES PERMETTANT DE LOGER D'ICI 10 ANS 30% DE NOS CONCITOYENS**

Alors que la France traverse une crise du logement sans précédent, l'UNPI a mis en place un groupe de travail et a engagé une réflexion qui a abouti à l'établissement d'un nouveau « **dispositif fiscal universel des revenus locatifs.** »

L'idée majeure qui a nourri la réflexion et fondé le nouveau système s'articule autour de l'encouragement des propriétaires bailleurs à se comporter comme des citoyens responsables par des actions individuelles orientées vers la satisfaction de l'intérêt général.

Deux dispositifs ont ainsi été créés afin de tenir compte de réalités différentes de chacun des acteurs du logement : le « **Dispositif fiscal universel des revenus locatifs** » ci-dessus évoqué, complété par le « **Statut des foncières intermédiaires des territoires** ». Ils sont exposés dans un Rapport qui a été remis à Madame la Ministre, Valérie LETARD.

### LE PARC LOCATIF PRIVÉ LOCATIF : UN PILIER CENTRAL DU LOGEMENT

En 2023, la France comptait 36,8 millions de logements ventilés de la manière suivante : 55% de maisons individuelles et 45% d'appartements .

Le parc locatif privé loge 23% des ménages contre 18% dans le secteur social. Ce parc repose sur **5,09 millions de bailleurs**, dont **76 % sont des particuliers**. Il pèse donc lourd dans l'économie nationale avec par exemple **60 Md€ de loyers bruts annuels**, et **42,6 Md€ déclarés**.

Par contraste, il existe deux types de bailleurs dont le deuxième est globalement ignoré alors même que son rôle est essentiel sur les territoires : le bailleur particulier qui est un agent économique et les dirigeants de foncières intermédiaires des territoires qui sont des entrepreneurs.

### CHANGER DE REGARD : RECONNAÎTRE LE BAILLEUR COMME UN ACTEUR ÉCONOMIQUE

Le rapport appelle à considérer le bailleur comme un **producteur de services au logement**, avec des loyers comptabilisés comme tel dans les comptes du logement. À travers cette reconnaissance, il s'agit de **maintenir et accroître un parc privé de qualité sur tous les territoires, capable de loger 30 % de nos concitoyens d'ici dix ans.**

COMMUNIQUÉ DU 17 AVRIL 2025

UNPI

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU 17 AVRIL 2025



## DEUX PROPOSITIONS CONCRÈTES

### 1| Un dispositif fiscal universel des revenus locatifs

- **Simple** : s'inspirant de mécanismes existants ou ayant déjà existé en Europe, sans bouleverser les principes généraux de la fiscalité des revenus fonciers ;
- **Neutre** : valable pour l'ancien comme pour le neuf, sur tout le territoire ;
- **Universel** : ouvert à la location nue comme meublée, y compris en cas d'héritage ou de donation, ou sur option pour le parc existant.

#### Les principes de ce dispositif en bref :

- Amortissement de 80% de la valeur du bien : 2%/an pendant 40 ans (NB valeur du patrimoine locatif d'habitation : 1 680 Md€) ;
- Amortissement des gros travaux en 20 ans : 5% par an ;
- Réintégration dans le prix de revient de l'amortissement au bout de 10 ans de location ;
- Déduction des charges courantes et dépenses pour des petits entretiens ;
- Déduction des intérêts ;
- Report du déficit sur les revenus courants sans limite ;
- Coût pour l'Etat pour un système universel en pleine charge inférieur de 500 millions au coût actuel des dispositifs d'aides fiscaux. (Traitement des travaux permettant une suppression des déficits) ;
- Suppression des aides pour les bailleurs bénéficiant du dispositif ;
- Gain pour les bailleurs : 0,8 à 1 % de rendement supplémentaire.

### 2| Un statut pour les foncières intermédiaires des territoires

Le dispositif a vocation à être appliqué aux Dirigeants de Foncières Intermédiaires des Territoires (DFIT) s'inscrivant dans une véritable logique entrepreneuriale et caractérisée au regard de critères juridiques, financiers et professionnels.

#### Des critères :

- Juridiques (Patrimoine immobilier et imposition à l'IS) ;
- Financiers (CA égal ou supérieur à 1 500 000€ ; Actif à 75% constitué d'immobilier et en Europe ; Obligation d'affecter 30% du résultat en réserve d'investissement immobilier) ;
- Activité principale du mandataire social avec engagement de formation ;
- Engagement RSE triennal ;
- Le dirigeant est exonéré d'IFI à hauteur de sa participation dans une FIT et la société est éligible au pacte DUTREIL.

# Le rejet de l'approbation des comptes et du quitus au syndic en copropriété

**ANALYSE** — Souvent évoqués concomitamment en assemblée générale, l'approbation des comptes généraux de la copropriété et le quitus au syndic sont pourtant des décisions ne pouvant être confondues tant il est vrai qu'elles n'ont pas le même objectif. Est-il vraiment avisé de s'y opposer systématiquement en cas de défiance vis-à-vis du syndic ? **Par Maître Benjamin Naudin, Avocat**

## Le rejet des comptes en copropriété

### Les règles comptables en copropriété

Les règles comptables spécifiques s'imposant à tous les syndicats de copropriétaires sont encadrées par le décret et l'arrêté du 14 mars 2005. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007<sup>(1)</sup>, les comptes du syndicat des copropriétaires doivent être tenus conformément à ces règles. Le syndic a donc l'obligation de les respecter. Dans cette gestion comptable, le syndic a notamment pour obligation :

- > de respecter ces règles et donc la nomenclature des comptes ;
- > de tenir une comptabilité d'engagement. Les charges et produits sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic, indépendamment de leur règlement ;
- > d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical<sup>(2)</sup> et de le faire ensuite voter par l'assemblée générale (l'absence de concertation n'affecte pas d'irrégularité le vote de ce budget) ;
- > de tenir les comptes du syndicat des copropriétaires et les décomptes individuels de charges de chaque copropriétaire ;
- > de convoquer annuellement une assemblée générale pour statuer sur le bilan comptable et les actions menées pendant l'année...

### Les conséquences du rejet des comptes du syndicat par l'assemblée générale

#### L'inopposabilité des comptes du syndicat et l'impossibilité de procéder au recouvrement des charges de copropriété

L'approbation rend définitivement opposable à l'ensemble des copropriétaires les comptes auxquels elle se rapporte. Pour produire un tel effet, cette approbation doit être exempte de restrictions ou réserves<sup>(3)</sup>.

Ce sont cette approbation, et partant cette opposabilité, qui permettent au syndicat des copropriétaires de recouvrer les soldes débiteurs de copropriétaires en fin d'exercice<sup>(4)</sup>. Le rejet de ces comptes par l'assemblée, ou l'annulation judiciaire de leur approbation, prive ainsi le syndicat de cette indiscutable opposabilité et l'empêche donc de poursuivre des copropriétaires mauvais payeurs.

Notons néanmoins que de jurisprudence constante l'approbation des comptes généraux de la copropriété, en ce qu'elle ne constitue pas une approbation des comptes individuels de chaque copropriétaire<sup>(5)</sup>, n'empêche pas tout copropriétaire d'exiger une correction de son compte individuel qui comporterait des erreurs de répartition<sup>(6)</sup>.

### L'absence de ratification de la gestion financière du syndic

L'approbation des comptes par l'assemblée générale du syndicat emporte par ailleurs ratification des actes accomplis par le syndic et dont les résultats se trouvent mis en exergue par lesdits comptes, en ce, y compris les dépenses engagées par le syndic hors assemblée, bien qu'excédant ses pouvoirs<sup>(7)</sup>. Précisons néanmoins que cette ratification ne vaut que pour les opérations portées à la connaissance des copropriétaires par le biais des documents mis à leur disposition dans la convocation ou lors de la consultation des comptes.

Ainsi, l'approbation des comptes ne vaudra pas ratification de travaux dont aucun élément n'a été porté à la connaissance des copropriétaires si ce n'est par une simple ligne comptable et ce même s'ils ont été réalisés sous couvert d'une urgence certaine<sup>(8)</sup>.

L'approbation des comptes emportera donc ratification de la gestion financière réalisée par le syndic et interdit toute révision ultérieure des dépenses de copropriété dont l'assemblée générale aurait eu connaissance.

1) Loi ENL du 13 juillet 2006.  
 2) Apport de la Loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014.  
 3) CA Versailles, 7 oct. 1988 : Inf. rap. copr. janv. 1991, p. 10 ; RD imm. mars 1991, p. 104.  
 4) Cass., 3<sup>e</sup> civ., 15 oct. 2013, n° 12-19.017.  
 5) Cass., 3<sup>e</sup> civ., 27 mars 2012, n° 11-13.064.  
 6) CA Versailles, 12 sept. 2016, n° 14/07638.  
 7) CA Aix-en-Provence, 16 mars 1995 : JurisData n° 1995-044191.  
 8) Cass., 3<sup>e</sup> civ., 17 janv. 2007, n° 05-17.119.



Copyright (c) 2024 fizkes/Shutterstock

dans tous les autres domaines où il a été amené à intervenir : contrats, recouvrement des créances du syndicat, litiges avec les tiers, pendant un exercice déterminé. En confiant un tel quitus, le syndicat renonce donc à critiquer l'exécution du mandat de son syndic durant la période en question<sup>(11)</sup> et ce, même s'il a excédé ses pouvoirs.

Ce quitus ne produit un tel effet que s'il est dépourvu de réserves<sup>(12)</sup>. Soulignons qu'il ne porte que sur les actes effectivement portés à la connaissance du syndicat des copropriétaires. Ainsi, il ne peut ratifier des actes ignorés par le syndicat<sup>(13)</sup>. Pour que le quitus porte un effet plein et entier, il faut que le syndic ait apporté au syndicat une information complète et loyale<sup>(14)</sup>.

Cette décision est donc strictement indépendante de l'approbation des comptes, ces deux questions devant être strictement distinguées dans l'ordre du jour de l'assemblée (Cass., 3<sup>e</sup> civ., 14 janv. 2009 : JurisData n° 2009-046573). Notons néanmoins qu'à l'inverse de l'approbation des comptes, la question du quitus n'est pas une obligation devant figurer à l'ordre du jour d'une assemblée. Son absence n'a ainsi pas de conséquence sur la régularité de l'assemblée.

Le rejet des comptes, en ce qu'il s'analyse en une défiance vis-à-vis de la gestion financière opérée par le syndic, permet dès lors de contester la véracité desdits comptes en ayant recours par exemple à une demande d'expertise judiciaire ayant pour objectif leur vérification<sup>(9)</sup>. Une telle demande ne serait bien sûr pas recevable si les comptes avaient été approuvés.

### La révocation et l'engagement de la responsabilité du syndic

Le rejet des comptes présentés par le syndic imputable à une mauvaise gestion financière de sa part permet, non seulement de justifier la révocation de son mandat par le conseil syndical, mais également d'engager sa responsabilité civile professionnelle.

Mais attention, à l'inverse, un refus abusif, accompagné d'investigations vexatoires, serait de nature à engager la responsabilité du syndicat. En tout état de cause, il devrait permettre au syndic de justifier une résiliation unilatérale de son contrat<sup>(10)</sup>.

### Le quitus au syndic et son rejet

#### Le quitus et son indépendance vis-à-vis de l'approbation des comptes

Alors que l'approbation des comptes voit ses effets limités à la simple gestion financière du syndicat, le « quitus » quant à lui vaut ratification de l'ensemble de la gestion et de l'administration du syndic, que ce soit dans le domaine comptable et financier ou

## Pour que le quitus porte un effet plein et entier, il faut que le syndic ait apporté au syndicat une information complète et loyale

### Les conséquences du rejet du quitus par l'assemblée générale

L'assemblée générale peut évidemment refuser de délivrer quitus si elle estime que le syndic n'a pas rempli correctement sa mission ; ce refus ne doit pas cependant revêtir un caractère abusif, auquel cas il ouvrirait droit à indemnité au syndic.

En refusant ce quitus, le syndicat s'autorise à discuter amiablement ou judiciairement la bonne exécution par le syndic de sa mission. Cependant, le rejet du quitus par l'assemblée ne pourrait avoir pour conséquence d'affecter l'éventuel renouvellement de son mandat ou s'analyser en une révocation<sup>(15)</sup> de son contrat.

*In fine*, le quitus donné au syndic n'a d'effet libératoire pour le syndic que vis-à-vis du syndicat et des copropriétaires ayant voté en sa faveur. Ainsi, les autres copropriétaires, opposants ou défaillants à son vote, ne sont pas privés de leur droit à agir en responsabilité extracontractuelle à l'encontre du syndic, à charge pour eux de prouver sa faute, un dommage personnel et un lien de causalité<sup>(16)</sup>. ■

9) Cass., 3<sup>e</sup> civ., 3 oct. 1969 : JCP G 1970, II, 16201.

10) Article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

11) Cass., 3<sup>e</sup> civ., 27 mars 2012, n° 11-1113.

12) CA Paris, 23<sup>e</sup> ch., 21 décembre 1988 : Loyers et copr. 1989.

13) Cass., 3<sup>e</sup> civ., 23 juin 1999, n° 1999-002686.

14) CA Caen, 9 novembre 2010, n° 2010-029358.

15) Cass., 3<sup>e</sup> civ., 24 mai 1978, n° 77-11.553.

16) CA Paris, 19<sup>e</sup> ch. A, 23 juin 2004 : JurisData n° 2004-243339.

# Les Français se convertissent à l'autoconsommation solaire

**EXAMEN** — Les panneaux solaires poussent comme des champignons aux quatre coins de la France. Encouragés par la hausse des tarifs de l'électricité, séduits par la promesse de substantielles économies, les Français s'équipent massivement. Le modèle a changé, il ne s'agit plus de revendre l'électricité ainsi produite, mais d'abord de la consommer pour réduire sa facture énergétique. **Par Christophe Demay, journaliste**

La hausse est spectaculaire. Fin 2024, l'Ademe recensait très précisément 677 411 installations d'autoconsommation individuelle. C'est 54 % de plus qu'un an auparavant. Du jamais-vu. Les panneaux solaires n'ont rien de nouveau, mais en l'espace de deux ans, la France a connu une brusque accélération. Notre pays est ainsi passé de « 240 000 installations pour 1,13 gigawatt (GW), fin 2022, à 677 000 installations pour 3,8 GW, fin 2024 », selon un avis de l'Ademe dévoilé fin janvier 2025.

## + 54% : la hausse du nombre d'installations photovoltaïques chez les particuliers entre 2023 et 2024

### La flambée du photovoltaïque

Vincent Kong est responsable de l'offre photovoltaïque chez Hellio, un des leaders de la maîtrise de l'énergie et des travaux de rénovation énergétique chez le particulier. Il explique cette croissance par trois facteurs. « Il y a d'abord le prix de l'électricité qui a beaucoup augmenté. » Effectivement, tous les Français l'ont constaté sur leur facture, l'électricité coûte plus cher, beaucoup plus cher. Et ce n'est sans doute pas fini, demain elle risque de peser encore davantage sur le budget des ménages. « En installant des panneaux, je me garantis une certaine quantité d'électricité au même prix pour les années à venir. »

Deuxième raison invoquée, « le prix du matériel qui a beaucoup baissé ces dernières années ». Vincent Kong estime cette baisse de l'ordre de 30 %. Enfin, le responsable de l'offre photovoltaïque chez Hellio évoque les progrès technologiques. Les panneaux d'aujourd'hui offrent un meilleur rendement que leurs prédécesseurs, ils ont une durée de vie plus

longue (jusqu'à 30 ans), et enfin, grâce aux batteries, physiques ou virtuelles, il est désormais possible de stocker l'énergie produite les jours de fort ensoleillement afin de la consommer plus tard.

Des tarifs d'électricité qui ont flambé, une grosse incertitude sur l'avenir, des coûts à l'installation moins élevés et des performances aussi plus élevées, voilà les ingrédients de cet essor. « Les ménages essaient d'anticiper. L'installation photovoltaïque donne l'assurance de maîtriser davantage ses factures demain », poursuit Vincent Kong.

### L'autonomie énergétique, toujours un rêve

N'importe quel ménage aimerait s'affranchir de sa dépendance au réseau, mais on n'y est pas encore. Autoconsommation ne veut pas dire autonomie énergétique. Même si certains vendeurs promettent parfois monts et merveilles dans leur discours (purement) commercial, le rêve de l'autonomie reste encore inaccessible. « Ces sociétés, qui mettent en avant une installation avec 100 % d'autonomie, sont malhonnêtes. Chez Hellio, nous préférons nous montrer transparents, explique Vincent Kong. Sans batterie, le client ne sera jamais autosuffisant. Tout simplement, parce que le soleil couché, les panneaux ne produisent plus. Il pourra au mieux couvrir 40 % de ses besoins. »

Et avec des batteries physiques ou virtuelles ? C'est mieux, mais le propriétaire ne sera toujours pas autonome, il aura encore besoin de l'électricité du réseau. « Mais selon ses besoins, ses habitudes, il peut espérer couvrir de 60 % à 70 % ses besoins. » De quoi réduire d'autant sa facture d'électricité. Y compris dans les régions septentrionales.

Car, contrairement aux idées reçues, les installations photovoltaïques trouvent aussi leur place sur les toitures du nord de la France où le soleil est réputé moins généreux. « C'est sûr qu'entre le Nord et l'Occitanie, le rendement ne sera jamais le même, poursuit Vincent Kong. Mais les avancées technologiques per-



Copyright (c) 2024 Marcobrnvs/Shutterstock

mettent aujourd'hui de ne plus avoir des exclusions, puisque les panneaux produisent de l'énergie même lorsque le temps est nuageux. Le rendement sera cependant moins important de l'ordre de 10 % à 15 % . »

## L'autoconsommation plutôt que la revente

L'autoconsommation est d'autant plus privilégiée que la revente d'électricité à EDF OA (Obligation d'achat) ou une entreprise locale de distribution (ELD), n'est franchement plus intéressante. Et d'avantage encore depuis fin mars avec un nouvel arrêté<sup>(1)</sup> qui a sérieusement revu à la baisse les tarifs. La prime à l'autoconsommation a été divisée par deux et le tarif de la revente d'électricité par trois chutant de 12,67 centimes le kW à (seulement) 4 centimes.

Revendre des kW à 4 centimes pour en acheter plus tard d'autres à 20 ou 25 centimes, cela n'a guère de sens. Mieux vaut stocker l'énergie. « La rentabilité pour un projet, c'est l'autoconsommation qui permet de réduire sa dépendance par rapport à son fournisseur », clame Vincent Kong qui évoque un « retour sur investissement de 7 à 8 ans lorsque l'installation est correctement dimensionnée ». On parle bien d'une rentabilité moyenne, car la situation géographique, l'orientation, l'exposition au soleil, l'altitude ou la surface des panneaux jouent un rôle essentiel.

Tout comme le comportement des usagers. « Chaque foyer consomme l'électricité différemment. Certains peuvent connaître un pic en hiver, d'autres en été. » L'autoconsommation suggère de revoir ses habitudes. Il faut parfois oublier ce que l'on a appris durant tant d'années et privilégier le fonctionne-

ment de sa machine à laver en journée, plutôt qu'en heures creuses. « On essaye de décaler sa consommation aux heures de fort ensoleillement. »

## Quelles aides pour s'équiper ?

L'installation de panneaux solaires ne bénéficie d'aucune aide à la rénovation énergétique : ni MaPrimeRénov' ni certificats d'économies d'énergie (CEE). Question de logique : en soi, les panneaux solaires ne sont pas un moyen de réduire sa consommation d'énergie, même s'ils contribuent à alléger le réseau.

Néanmoins, des aides existent : la prime à l'autoconsommation versée par EDF après la signature d'un contrat d'achat, et la revente de l'électricité produite. Si ces aides nationales ont sévèrement été rabotées en mars, Vincent Kong attire toutefois l'attention sur les subventions des collectivités locales. Dans certains territoires, les aides peuvent parfois couvrir jusqu'à 50 % du coût de l'installation.

## L'autoconsommation collective décolle

L'autoconsommation collective séduit également de plus en plus. Son principe est simple : plusieurs producteurs et consommateurs raccordés au réseau public se regroupent au sein d'une structure juridique commune afin de partager l'électricité produite localement. C'est notamment le cas en copropriété où l'électricité fournie par les panneaux en toiture peut profiter à l'ensemble des copropriétaires. Mais l'autoconsommation collective ne se limite pas à l'immeuble : des producteurs-consommateurs dans un périmètre géographique de deux kilomètres peuvent aussi adopter l'autoconsommation collective. ■

**RENDEMENT —**  
Les panneaux d'aujourd'hui offrent un meilleur rendement que leurs prédécesseurs, ils ont une durée de vie plus longue (jusqu'à 30 ans).

1) Arrêté du 26 mars 2025 modifiant l'arrêté du 6 octobre 2021 fixant les conditions d'achat de l'électricité produite par les installations implantées sur bâtiment, hangar ou ombrière utilisant l'énergie solaire photovoltaïque, d'une puissance crête installée inférieure ou égale à 500 kilowatts telles que visées au 3° de l'article D. 314-15 du code de l'énergie et situées en métropole continentale.

# Les modalités de l'obligation de débroussaillage

**DÉCRYPTAGE** — Le changement climatique et l'intensification des phénomènes de sécheresse augmentent le risque incendie. Des « méga-feux » ont frappé la France en 2022. Au total, la surface brûlée (forêts, cultures et espaces naturels) a représenté 72 000 hectares, occasionnée par 19 711 incendies. En réaction, la loi n° 2023-580 du 10 juillet 2023 a été promulguée afin de mettre en place une stratégie nationale de défense des forêts et des surfaces non boisées contre les incendies. **Par Nathalie Quiblier, journaliste**

**D**e cette loi, découle notamment le renforcement de l'Obligation légale de débroussaillage (OLD). Mesure essentielle de lutte contre les incendies, le débroussaillage correspond aux « opérations de réduction des combustibles végétaux de toute nature dans le but de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies » (article L. 131-10 du Code forestier). Dans certaines régions, les propriétaires immobiliers ont l'obligation légale de débroussailler afin de limiter la propagation des incendies et de diminuer leur puissance tout en facilitant l'intervention des sapeurs-pompiers et ainsi de protéger leurs constructions et celles aux alentours.

Le gouvernement a lancé en octobre 2024 une grande campagne de sensibilisation afin de rappeler l'importance du débroussaillage, son obligation, ainsi que les différentes sanctions qu'encourt le contrevenant.

## Que signifie « débroussailler » ?

Dans sa communication du 15 octobre 2024, le Gouvernement définit le débroussaillage : « *Le débroussaillage n'est ni une coupe rase, ni un défrichage. Il correspond à plusieurs types de travaux : des travaux de réduction forte de la végétation qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, l'entretien d'une zone ayant déjà fait l'objet d'un premier débroussaillage, qui consiste dans ce cas à maintenir une faible masse de végétation au sol en coupant les herbes et la broussaille* » <sup>(1)</sup>.

En vue de la protection collective, il faut débroussailler aux abords des habitations et des voies de transport, ainsi que jeter les déchets végétaux et

éloigner tout ce qui peut prendre feu aux alentours de l'habitation (comme les tas de bûches).

Débroussailler est obligatoire dans les territoires classés à risque d'incendie de forêt. Dans chaque département ou massif concerné par une obligation de débroussailler, un arrêté préfectoral précise les modalités de débroussaillage applicables. Un arrêté ministériel du 29 mars 2024 définit le socle des types de travaux que doivent contenir les arrêtés préfectoraux arrêtant les modalités de mise en œuvre du débroussaillage : coupe ou broyage de la végétation herbacée et ligneuse basse et des arbustes situés sous le couvert d'arbres, élagage des arbres et arbustes afin qu'aucune branche ne retombe près du sol, élimination par broyage ou par exportation de l'ensemble des rémanents et produits végétaux issus du débroussaillage, etc. À ce socle, le préfet peut ajouter des prescriptions complémentaires (coupe d'arbres par exemple) ou dérogatoires (maintien de plantes, d'arbres ou de haies à proximité des maisons, etc.). Il peut aussi prescrire des mesures qui permettent de tenir compte d'enjeux locaux spécifiques.

## L'obligation de débroussailler son terrain

La loi du 10 juillet 2023 prévoit que les territoires où le débroussaillage s'applique seront désormais fixés par un arrêté interministériel. Le dernier arrêté classant les bois et forêts exposés au risque d'incendie a été publié le 6 février 2024. Par cet arrêté, 43 départements sont concernés ; toutefois, toutes les communes de ces départements ne sont pas classées en zone d'obligation légale de débroussaillage.

L'obligation de débroussaillage ne s'applique

1) [www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr), rubrique presse.



## Dans les territoires classés à risque d'incendie, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones situées à moins de 200 mètres des bois, forêts, landes, maquis ou garrigues

pas uniformément à tous les territoires. Elle concerne spécifiquement les zones exposées aux incendies de forêt et de végétation, c'est-à-dire dans les départements à risque, mais également dans les zones identifiées comme telles par le préfet.

### À noter

Pour savoir si vous êtes concerné par cette obligation de débroussaillage, vous pouvez contacter la mairie, la préfecture ou consulter la plateforme Géoportail. En effet, l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN) a mis en ligne sur son Géoportail, le zonage informatif des OLD correspondant à une carte en ligne afin que tout citoyen puisse localiser son terrain et savoir

s'il est soumis à la réglementation sur le débroussaillage obligatoire : [www.geoportail.gouv.fr/donnees/debroussaillage](http://www.geoportail.gouv.fr/donnees/debroussaillage).

Dans les territoires classés à risque d'incendie, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones situées à moins de 200 mètres des bois, forêts, landes, maquis ou garrigues (article L134-6 du Code forestier) et particulièrement :

#### > Hors zone urbaine :

- aux abords des habitations, constructions, chantiers et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres autour de ces habitations, constructions, chantiers et installations de toute nature. Le maire de la commune ou le préfet peut porter cette obligation à 100 mètres selon les risques locaux ;
- aux abords des voies privées (route, sentier, chemin privatif) donnant accès à ces habitations, constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

Il n'y a donc pas d'obligation de débroussaillage pour le propriétaire d'un terrain non bâti hors zone urbaine.

**> En zone urbaine****(classée U par le plan local d'urbanisme) :**

toute parcelle, construite ou non doit être intégralement débroussaillée. En présence d'une habitation, le propriétaire doit débroussailler les espaces situés à moins de 50 mètres de son habitation si ceux-ci se situent en zone non urbaine.

Il est important de rappeler que l'obligation de débroussaillage pèse sur le propriétaire du bien. Le locataire peut débroussailler si le propriétaire le stipule dans son contrat de location. Mais seul le propriétaire des constructions, chantiers et installations de toute nature (ou propriétaire du terrain dans les zones urbaines) est responsable légalement. La seule exception concerne les baux emphytéotiques dans lesquels, en principe, les bénéficiaires récupèrent les charges du propriétaire, notamment celle du débroussaillage.

**L'obligation de débroussailler le terrain de son voisin**

C'est bien le propriétaire de l'habitation concernée qui doit s'occuper du débroussaillage de son terrain. Toutefois, si la bande des 50 (ou 100) mètres empiète sur le terrain d'un voisin, ce dernier n'a pas à prendre en charge les travaux, dès lors que son terrain ne supporte aucune construction ou installation et n'est pas situé en zone urbaine (c'est-à-dire dans le cas où il n'est pas lui-même soumis à l'obligation de débroussaillage).

L'OLD à laquelle est tenue le propriétaire de l'habitation peut donc porter sur des terrains qui ne lui appartiennent pas et que le code forestier désigne sous le terme de « fonds voisins ».

Le propriétaire voisin ne peut pas s'opposer au débroussaillage de son terrain, mais il faut obtenir son autorisation pour y pénétrer.

Ainsi, pour intervenir au-delà de sa parcelle, c'est-à-dire intervenir sur une parcelle qui appartient à un voisin, pour respecter la zone des 50 mètres, il faut préalablement informer ce voisin, de préférence par lettre recommandée avec accusé de réception.

Un modèle de courrier dénommé « Modèle de lettre à l'usage des propriétaires devant débroussailler chez leurs voisins » est téléchargeable sur le site Service-Public.fr <sup>(2)</sup>.

À la fin du délai d'un mois à compter de la notification de demande d'accès, soit le voisin donne son accord et rien ne s'oppose alors au débroussaillage, soit il refuse. Dans le cas d'un refus, le voisin peut choisir d'effectuer lui-même le débroussaillage ou il peut choisir de ne pas effectuer le débroussaillage et refuser l'accès. En cas de refus total ou de silence (absence de réponse) du voisin, la responsabilité du débroussaillage lui incombera en totalité. Face à cette attitude, le propriétaire à qui incombe l'obligation de débroussailler doit en informer le maire. Ce dernier peut mettre le voisin récalcitrant en demeure de s'exécuter.



Copyright (c) 2023 vvoe/Shutterstock

**Le propriétaire voisin ne peut pas s'opposer au débroussaillage de son terrain, mais il faut obtenir son autorisation pour y pénétrer**

L'autorisation de pénétrer sur le fonds voisin est réputée donnée pour trois ans. Celui qui l'a accordée peut toutefois la révoquer, selon des modalités permettant de conférer date certaine à cette révocation. À partir du moment où l'autorisation est révoquée, le propriétaire du fonds voisin doit assurer lui-même les obligations de débroussaillage.

En cas de superposition d'obligations de débroussailler sur une même parcelle, la mise en œuvre de l'obligation incombe en priorité au propriétaire de la zone de superposition <sup>(3)</sup>.

**L'intervention possible des personnes publiques**

Le législateur crée une procédure d'accord simplifié afin que les collectivités et leurs groupements réalisent des travaux de débroussaillage avec l'accord écrit ou tacite des propriétaires.

Les personnes publiques qui prennent l'initiative de mettre en œuvre ces actions de débroussaillage doivent procéder à la notification du propriétaire du fonds ou, lorsque le propriétaire n'est pas identifié, à l'affichage en mairie un mois au moins

2) [www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R71083](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R71083).

3) Cf. la fiche d'information sur les obligations de débroussaillage (page 3) [https://files.georisques.fr/ial/Fiche\\_OLD.pdf](https://files.georisques.fr/ial/Fiche_OLD.pdf).

avant le début de la période prévue pour la réalisation de l'action de débroussaillage.

Il est possible, pour le propriétaire, d'accepter ou de refuser par écrit cette action dans un délai d'un mois à compter de la notification ou du début de l'affichage. En cas de refus, le propriétaire conserve la charge du débroussaillage ou du maintien en l'état débroussaillé.

À défaut de réponse à l'issue d'un délai d'un mois, l'accord sera réputé acquis. Les personnes publiques se font ensuite rembourser par les propriétaires concernés les frais de travaux et les frais annexes associés à la prise en charge des actions de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé.

Avec cette procédure d'accord simplifiée, il s'agit de garantir la continuité des travaux, notamment lorsque les propriétaires ou les occupants du fonds voisin ne sont pas identifiés ou ne répondent pas à la demande.

### **L'obligation d'informer les acquéreurs et les locataires**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, les propriétaires de terrains, dans les régions concernées par l'obligation légale de débroussaillage, doivent informer les acquéreurs et preneurs à bail de l'existence de cette obligation. En pratique, l'information de l'obligation de débroussaillage est communiquée dans l'annonce immobilière et intégrée à l'État des risques et pollutions (ERP). Obligatoire, cet ERP informe le futur acquéreur ou locataire des risques (naturels, miniers...) auxquels il peut s'exposer en habitant le logement.

L'ERP doit être remis au locataire, lors de la première visite (et annexé au bail), ainsi qu'à l'acquéreur, lors de la première visite (et annexé à la promesse de vente, à l'acte de vente ou au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement). De plus, le vendeur doit également annexer une attestation sur l'honneur de la réalisation du débroussaillage ou de son maintien en l'état de débroussaillage afin de certifier qu'il a bien respecté les prescriptions légales et réglementaires en la matière.

Le vendeur ou le bailleur doit enfin transmettre à l'acquéreur ou au locataire la fiche d'information sur les obligations de débroussaillage téléchargeable sur le site [georisques.gouv.fr](http://georisques.gouv.fr).

### **Contrôles et sanctions en cas de non-respect de l'obligation de débroussaillage**

C'est le maire qui est responsable du contrôle de l'OLD et de son exécution. Il peut être aidé par les agents assermentés, notamment ceux de l'Office national des forêts (ONF), habilités à verbaliser. Ils ont accès aux propriétés privées, à l'exclusion des locaux à usage de domicile et de leurs dépendances bâties.

## **Le non-respect de l'ensemble des obligations légales de débroussaillage constituant une contravention de 5<sup>e</sup> classe, le contrevenant, personne physique, risque une amende de 1500 euros**

Si le propriétaire est absent au moment du contrôle, une notification est laissée sur place ou envoyée par lettre recommandée avec avis de réception. Elle fixe un délai dans lequel un nouveau contrôle sera effectué. Si le propriétaire est inconnu, la notification sera affichée à la mairie ; et s'il refuse l'accès à sa propriété, le juge pourra lui ordonner d'obtempérer.

Avant tout, la personne qui n'a pas débroussaillé risque la mise en danger des personnes vivant dans l'habitation non débroussaillée, la destruction de son habitation par le feu et de tous les biens qui sont à l'intérieur. L'ONF précise que 90 % des habitations débroussaillées ne subissent aucun dégât lors des grands feux.

En cas de non-respect de l'obligation légale de débroussaillage, le maire (le cas échéant le préfet) peut mettre en demeure la personne tenue à l'obligation de débroussailler d'exécuter les travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé dans un délai qu'il fixe. Lorsque cette personne n'a pas procédé aux travaux prescrits par la mise en demeure à l'expiration du délai fixé, elle encourt une amende administrative dont le montant ne peut excéder 50 euros par mètre carré soumis à l'obligation de débroussaillage.

Le maire peut également exécuter d'office les travaux de débroussaillage, aux frais du contrevenant.

Le contrevenant est également passible, à l'expiration du délai fixé, de poursuites devant le tribunal correctionnel et peut être condamné au paiement d'une amende pénale de 50 euros par mètre carré soumis à l'obligation de débroussaillage. Le juge peut enfin assortir son injonction de respecter l'obligation d'une astreinte qui ne peut être inférieure à 50 euros et supérieure à 100 euros par jour de retard et par hectare soumis à l'obligation légale de débroussaillage.

De plus, le non-respect de l'ensemble des obligations légales de débroussaillage constituant une contravention de 5<sup>e</sup> classe, le contrevenant, personne physique, risque une amende de 1 500 euros.

Pour finir, au niveau de l'assurance, en plus de la franchise contractuelle, une franchise supplémentaire de 5 000 euros peut être réclamée à l'assuré en cas de dommages suite à un feu de forêt s'il ne s'est pas conformé à l'obligation de débroussaillage. ■



# Devenir châtelain, un rêve à la portée de tous ?

Copyright (c) 2022 BalkansCat/Shutterstock

**PATRIMOINE** — Qui n'a jamais rêvé de vivre la vie de château ? L'achat d'un tel bijou patrimonial, s'il relève souvent du coup de cœur, peut se montrer parfaitement réaliste, avec des prix débutant autour de ceux d'un appartement familial d'une ville moyenne.

Par Laurent Caillaud, journaliste, Savana Media

**P**articulier échange appartement en ville contre château à la campagne. Voilà l'aventure que tentent chaque année des dizaines d'acheteurs de tout âge, à la poursuite d'un rêve remontant souvent à l'enfance. Difficile en la matière de trouver un terrain de jeu plus propice que la France, dont on dit qu'elle possède autant de châteaux que de communes, soit environ 35 000, même si le chiffre paraît invérifiable. Car il n'existe aucune définition officielle ou administrative de ce qu'est un château. « À l'origine, le château médiéval est le siège du pouvoir d'un seigneur, c'est une place forte dotée de structures défensives comme des remparts, des tours et des douves, explique Stéphane Aguiraud, président du réseau immobilier Mercure Forbes Global Properties. À partir de la Renaissance, le château devient ornemental, la richesse de son architecture étant le signe de la puissance de son propriétaire. Aux XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles,

*les grandes familles bourgeoises se sont fait construire des demeures d'apparat, souvent magnifiques, que l'usage a pu appeler châteaux. Cette dénomination perdue encore aujourd'hui, rendant encore plus compliquée la définition de ce qu'est un château proprement dit. Qu'importe, l'essentiel est de disposer d'un bien immobilier de grande qualité architecturale ! »*

Qu'en est-il côté prix ? Devenir châtelain serait-il à la portée de toutes les bourses ? La fourchette pour ce marché atypique se montre large, à partir de 200 000 euros jusqu'à plusieurs dizaines de millions selon l'état, la taille, l'intérêt historique et architectural du bien et son emplacement. Acheter un château pour le prix d'un appartement dans une ville moyenne ou d'une maison à la campagne est donc possible, à condition le cas échéant d'être prêt à traverser la France, car près de Paris, en Normandie, dans le Centre ou en Provence, les cotes auront vite tendance à s'emballer. « On trouve sans difficulté de

très beaux châteaux à partir de 500 000 ou 600 000 € si l'on accepte de s'éloigner des grandes villes et des principaux sites touristiques, confirme Stéphane Aguiraud. En Touraine ou en Anjou, il faudra compter autour de 800 000 € pour un château habitable de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, contre moins de 500 000 € en Ariège. On raconte par ailleurs qu'en Auvergne se dresse un château sur chaque colline ! Au-delà de la boutade, pour environ 700 000 €, il sera possible d'y acheter un très beau bien, parfaitement habitable et entouré de 15 ou 20 hectares de terres. »



Stéphane Aguiraud, président du réseau immobilier Mercure Forbes Global Properties

## Changer de vie sur fond de télétravail

En ce qui concerne l'époque de leur construction, les châteaux médiévaux, souvent froids et par nature inconfortables, sauront a priori se montrer abordables, tout comme les bâtiments du XIX<sup>e</sup> siècle, considérés par les puristes comme des copies des styles antérieurs. Les demeures les plus cotées sont celles qui datent des XVI<sup>e</sup>, XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, arborant des surfaces élégantes, de belles pièces de réception et une réelle qualité de vie. Et les travaux à envisager ? C'est souvent là que le bât blesse, surtout s'ils relèvent du gros œuvre (toiture, charpente, isolation, installation du chauffage, réfection du système électrique, remplacement des huisseries). Attention, la liste peut être longue, sans pour autant garantir que l'on atteindra les standards de confort modernes. « Il est indispensable avant l'achat de bien évaluer l'étendue des travaux éventuels, sachant que la réfection d'une toiture coûtera rapidement plusieurs centaines de milliers d'euros et qu'une fenêtre dans un bâtiment classé peut demander un budget approchant 10 000 € pièce », ajoute Stéphane Aguiraud. Sans parler des charges qui n'auront évidemment rien de commun avec celles d'un appartement en ville (à partir de 20 000 €/an pour un château de taille moyenne, selon Barnes International).

**« On trouve de très beaux châteaux à partir de 500 000 ou 600 000 € si l'on est prêt à s'éloigner des grandes villes et des principaux sites touristiques »**

Stéphane Aguiraud, président de Mercure Forbes Global Properties

Qui sont les candidats acheteurs ? Pour Olivier Brunet, directeur associé de Barnes Propriétés & Châteaux, « ce type de bien attire en priorité des couples urbains souhaitant changer de vie sur fond de télétravail, qui associent à leur recherche immobilière la perspective d'une activité événementielle ou para-hôtelière du type chambres d'hôtes leur permettant de dégager un revenu complémentaire susceptible de compenser une partie des charges liées à l'entretien. » Reste la question

de la fixation du prix de vente : « Si dans un environnement urbain, l'acheteur et le vendeur disposent d'une multitude de sources leur permettant de se faire une idée précise, il en va différemment pour un château médiéval dans le Massif central ou une gentilhommière isolée dans la campagne berrichonne, tempère Olivier Brunet. D'où l'intérêt de se faire accompagner par des spécialistes de ces biens atypiques ». Même si les propriétés nécessitant d'importants travaux de restauration ont leurs amateurs, les acheteurs sont de plus en plus friands de biens en bon état, voire en parfait état, difficiles à trouver si on dispose d'un budget inférieur à un million d'euros. « Le graal sera de trouver un château dont le gros-œuvre est impeccable et dont tous les raccordements sont à jour, pour n'avoir plus qu'à le personnaliser et à l'aménager à son idée. Une sorte de prêt-à-décorer, qui incarne le meilleur de cet achat plaisir, ajoute Olivier Brunet. Mais il faudra certainement s'installer dans une région peu recherchée. C'est le prix à payer pour vivre son rêve ! »

Cerise sur le château, il est possible de bénéficier d'importantes aides fiscales, notamment pour l'achat d'un monument historique ou d'une demeure présentant un intérêt patrimonial particulier. Contre – il est vrai – certaines contraintes comme l'accord de la Direction régionale des Affaires culturelles (DRAC) avant de lancer des travaux ou l'obligation d'ouvrir à la visite au public à certaines périodes de l'année (infos sur Anil.org, Fondation-patrimoine.org, Culture.gouv.fr).

## Des critères à la fois passionnels et rationnels

Cette aventure est-elle à la portée de tout le monde, à partir du moment où l'on dispose du budget nécessaire ? Il n'est pas indispensable d'être un bricoleur expérimenté, assurent les agents immobiliers spécialisés, même s'il est préférable d'être capable de gérer soi-même les opérations de base que demande l'entretien d'une maison. Le plus important est de connaître les bons artisans à proximité et surtout d'avoir un goût, une fibre pour le patrimoine. Car l'achat d'un château reste une odyssée dont le confort est souvent aléatoire. Si l'on veut vivre en permanence au chaud et au sec, ce n'est certainement pas le meilleur choix ! Il s'agit avant tout de se poser les bonnes questions afin de définir un projet de vie cohérent : ai-je envie d'habiter de façon isolée à la campagne ou à la sortie d'un bourg, ai-je envie d'une maison dans la forêt ou en position dominante en haut d'une colline, ai-je besoin d'un établissement médical ou scolaire à proximité ? À la différence d'un projet immobilier classique, l'achat d'une demeure ancienne ou d'un château impose d'identifier autant des critères passionnels que des critères purement rationnels.

Benoît Duchatelet, spécialiste des châteaux du réseau immobilier haut de gamme Polo Properties, a décidé de redonner vie à une propriété en Seine-et-

Marne dont les origines remontent au XVII<sup>e</sup> siècle. « Elle appartenait à une indivision familiale depuis plus de 75 ans, nous avons décidé avec mon épouse de la racheter en 2020 plutôt que de nous diriger vers un bien avec lequel nous n'aurions aucun lien affectif. Nous savions qu'il faudrait entreprendre de lourds travaux, notamment au niveau de la charpente et de la toiture, ainsi que pour une dépendance qui menaçait de s'écrouler. » Pour ce couple parisien, l'une des principales complexités fut de coordonner les agendas des différents artisans et corps de métier, ce qui demande parfois des mois d'anticipation. « La rénovation d'une demeure ancienne doit être gérée avec passion, sang-froid, patience et logique, raconte Benoît Duchatelet. Car chaque étape révèle son lot de surprises entraînant inévitablement des retards. Alors que nous avions tout planifié et que nous n'avons pas rencontré de problème majeur, les douze mois de travaux se sont finalement transformés en deux ans. Mais notre plaisir en est décuplé ! » Depuis l'automne 2024, la dépendance qui menaçait de disparaître a, comme le reste de la propriété, retrouvé sa splendeur. Surtout, elle se trouve désormais équipée d'un accès PMR total : « Notre objectif est d'y proposer des chambres d'hôtes accessibles aux familles comptant

ou plusieurs membres en situation de handicap, ce qui est très difficile à trouver en région parisienne. Outre une rentrée financière, cela donne un sens supplémentaire à notre engagement. »

## Une ruine ancrée dans l'Histoire de France

Reste un cas de figure bien spécifique, celui du château en ruine, qui représente pour certains acheteurs le stade ultime du rêve. « Il est possible de trouver de magnifiques châteaux en ruine à partir de 200 000 €, assure Stéphane Aguiraud. Mais attention, une rénovation totale demandera de multiplier ce budget par 10, voire plus ! » Et de citer l'exemple d'un château en Auvergne, bâti par Charlemagne pour l'un de ses fils en l'an 800 et actuellement proposé à la vente chez Mercure Forbes Global Properties. Une merveille ancrée dans l'Histoire de France, affichée à 800 000 €. ... et qui nécessitera plusieurs millions d'euros de travaux. Ici encore, la passion sera probablement le moteur de ses futurs propriétaires. Tous ceux qui ont tenté l'aventure vous le diront, les notions de rentabilité ou de plus-value à la revente passent en effet au second plan lorsque l'on envisage de devenir châtelain ! ■

## « Il n'y a pas d'âge pour se lancer »

**ENGOUEMENT** — La vie de château fait rêver toutes les générations, comme le confirme Caroline de Sagazan, directrice développement et Communication de l'association VMF (Vieilles Maisons Françaises), qui compte 17 000 adhérents.

### Quelles sont les principales questions que vous posez vos adhérents ?

**Caroline de Sagazan :** Nos 95 délégués départementaux, qui sont nos représentants sur le terrain, répondent à toutes les questions que se posent au quotidien les propriétaires, les professionnels ou les passionnés de patrimoine. Cela va de la recherche d'un assureur, d'une aide financière ou d'un artisan spécialisé à des sujets très spécifiques comme la technique de pose d'une gouttière ou le remplacement d'une poutre maîtresse.



© Photo DR

### Quel est le portrait type de l'acheteur de château ?

Contrairement aux idées reçues, il n'y a pas d'âge pour se lancer. Il est assez réjouissant de constater que nos adhérents sont autant des jeunes couples dotés de budgets réduits, qui se lancent dans un projet fou de reprise d'une propriété familiale ou qui quittent tout pour un coup de cœur, que des retraités ayant vendu leur entreprise et qui voient dans un château la concrétisation d'un vieux

rêve. Tous ces cas de figure ont un point commun, la passion et l'engagement personnel que représente un tel achat. Si l'on veut profiter de ses week-ends dans un transat, mieux vaut se diriger vers une résidence secondaire récente !

### Y aurait-il un engouement pour les châteaux et les vieilles demeures grâce aux réseaux sociaux et aux propriétaires qui y partagent leur quotidien ?

C'est indéniable, mais l'un des principaux élans est dû à la médiation de la Mission Patrimoine confiée à Stéphane Bern par la Fondation du patrimoine et le ministère de la Culture. Un tel coup de projecteur contribue à la sauvegarde du patrimoine bâti français dans toute sa diversité, de la grange en ruine à la place-forte féodale.

### Est-il raisonnable de miser sur l'événementiel pour rentabiliser l'achat d'un château ?

Il s'agit alors d'un pari entrepreneurial, qui comporte par nature une part de risque. Comme lorsque l'on crée une entreprise, il importe de soigneusement étudier le modèle économique et ses limites avant de se lancer. C'est pourquoi nous organisons à l'attention de nos adhérents des webinaires réguliers sur la dynamisation des lieux, la création d'animations

comme les mariages, les concerts, les visites de jardins ou l'installation de chambres d'hôtes. L'une de nos actions concrètes est de mettre les propriétaires en contact avec des sociétés qui leur permettront de développer de l'événementiel. Tout en les encourageant à ne pas tout miser sur une hypothétique rentabilité financière. ■

Infos : [vmfpatrimoine.org](http://vmfpatrimoine.org)

# « Un projet de vie guidé par la passion »

**RENCONTRE** — Originaires de Normandie, à 31 ans chacun, Audrey Fouqué et Samy Alexandre ont acheté en 2021 « Le Petit château », une propriété du début du XVIII<sup>e</sup> siècle en Pays d'Auge. **Propos recueillis par Laurent Caillaud, Savana Media**

## Pourquoi devenir châtelains ?

**Samy Alexandre :** Mon épouse est médecin et j'étais à l'origine ingénieur commercial dans les télécoms. Mais la thématique des châteaux a toujours trotté dans ma tête. Notamment, parce que j'en voyais des dizaines abandonnés le long des routes que j'arpentais au volant. À tel point que j'ai créé en 2019 avec deux amis une association de sauvegarde pour que ce patrimoine bâti ne sombre pas dans l'oubli. Petit à petit, s'est imposée l'idée d'acheter nous-mêmes un château, ce que nous avons fait en 2021.

## Pourquoi avoir choisi cette propriété ? Comment se présentait-elle lorsque vous l'avez achetée ?

Il s'agit d'un beau manoir Régence, qui paraissait en bon état, mais dont les volets étaient fermés depuis 40 ans. L'humidité avait donc fait son œuvre à l'intérieur, mais heureusement la charpente était en bon état. Il fallait en revanche refaire la toiture, ce qui fut notre premier chantier. Son architecture a entraîné chez nous un coup de cœur immédiat. Notamment pour sa façade sculptée d'origine, ce qui est rarissime. Ensuite, sa taille raisonnable, 350 m<sup>2</sup>, lui garde une dimension familiale, facile à vivre et à entretenir, ce qui correspondait à nos souhaits. Enfin, son prix d'achat, 550 000 euros, entrait dans notre budget à condition de mettre la main à la pâte côté travaux.

## Étiez-vous bricoleurs ?

Absolument pas, mais nous nous retroussons les manches depuis le premier jour, c'est devenu une passion. Et il en faut de la passion, car si l'on se décourage devant les mauvaises nouvelles, il vaut mieux ne pas se lancer !

## Avez-vous bénéficié d'une aide financière ou fiscale ?

Non, nous n'avons pas demandé d'aide fiscale ou financière, nous pouvions cependant compter sur le soutien de notre famille. Nous voulions être



© Photo DF



© Photo DR



© Photo DR



© Photo DR

indépendants et vivre cette expérience par nous-mêmes, au quotidien.

**Vous avez changé de métier et êtes devenu agent immobilier. Était-ce le prolongement naturel de votre projet ?**

Le fait de restaurer au quotidien cette propriété m'apporte une certaine crédibilité dans le segment des châteaux. J'ai donc choisi d'en faire mon nouveau métier en 2022. Je viens d'ailleurs de rejoindre Bonaparte, une agence spécialisée dans l'immobilier haut de gamme.

**Vous rendez largement compte de votre vie de château sur les réseaux sociaux, avec plus de 140 000 abonnés. Dans quel but ?**

Nous avons créé une chaîne Youtube et un compte Instagram (@aupetitchateau1780, N.D.L.R.) sur lesquels nous publions quasiment chaque jour des photos et des vidéos. C'est un plaisir supplémentaire d'échanger avec nos followers. Et c'est surtout une source de motivation.

**Quand la restauration sera-t-elle terminée ?**

Nous ne nous fixons aucune date. C'est le projet d'une vie, ce ne sera jamais fini!

© Photo DR

© Photo DR

VENTE – Cour de cassation,  
3<sup>e</sup> chambre civile, 21 novembre 2024, pourvoi n° 21-12.661

## La vileté du prix s'apprécie au jour où le promettant consent la promesse de vente

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

**L**e 21 octobre 1971, une promesse de vente sur une parcelle est accordée à un bénéficiaire, ainsi qu'à ses ayants droit. Ladite promesse est consentie pour une durée de quatre années, tacitement reconductible, dans la limite d'un an après la mise en circulation d'une rocade à proximité de la parcelle.

Le bénéficiaire initial décède sans avoir levé l'option. Le nouveau bénéficiaire, ayant droit, informe le promettant de son intention de lever l'option. En retour, ce dernier lui déclare que la promesse est devenue caduque.

Nonobstant la position du promettant, le bénéficiaire lève l'option en 2016, antérieurement à la mise en circulation de la rocade, soit dans le délai prévu aux termes de la promesse de vente. L'acte de vente n'est pas régularisé. Le bénéficiaire lésé assigne le promettant réfractaire en vente forcée et sollicite, en sus, l'octroi de dommages et intérêts.

Le promettant, pour se défaire de la promesse de vente consentie en 1971, excipe, au visa de l'article 1591 du code civil, que l'avant-contrat serait nul en raison de l'absence de caractère réel et sérieux du prix de vente. Pour ce dernier, le prix est vil au regard du prix du marché immobilier au jour de la levée de l'option.

La Cour d'appel valide le raisonnement et énonce que l'appréciation du prix, et de son caractère réel et sérieux, se fait au jour de la rencontre des volontés, soit en l'occurrence au jour de la levée de l'option par le bénéficiaire. En définitive, elle juge que le contrat doit être annulé en raison de la vileté du prix.

La Cour de cassation fait le distinguo entre l'action en nullité en raison de la vileté du prix équivalent à une absence de prix et l'action en rescision pour lésion équivalent à une insuffisance de prix. L'objectif de cette seconde action est de sanctionner la vente d'un immeuble à un prix inférieur aux 7/12<sup>e</sup> de sa valeur. Cassant la décision de la Cour d'appel, la Cour de cassation rappelle que l'avant-contrat contient à la fois le consentement du promettant et l'ensemble des éléments essentiels du contrat définitif qui permettront au bénéficiaire de lever ou de renoncer à l'option.

De ce fait, le caractère réel et sérieux du prix doit être apprécié au jour où la promesse a été consentie et non au jour de la levée de l'option. Enfin, la Cour de cassation précise que, pour une action en rescision pour lésion, c'est au jour de la conclusion du contrat qu'il conviendrait de se placer pour apprécier l'insuffisance du prix. ■

COPROPRIÉTÉ – Cour de cassation,  
3<sup>e</sup> chambre civile, 9 janvier 2025, n° 23-20.665

## L'usage et la propriété

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

**D**ans une affaire récente, la Cour de cassation a estimé que le caractère privatif d'un chemin n'excluait pas, de facto, un usage collectif de ce dernier. En l'espèce, le litige est afférent à un chemin qui est situé à la frontière entre deux parcelles cadastrales, dont l'une d'elles est divisée en deux lots (application du statut de la copropriété). Le propriétaire de la parcelle cadastrale non divisée avait fait installer, sur le chemin, un réseau permettant l'alimentation en eau et en électricité de son terrain. Le copropriétaire du lot dont le chemin dépend (le chemin appartient à l'un des lots de la parcelle divisée) a réalisé des travaux qui ont entraîné une modification de la pente dudit chemin et la coupure des réseaux susmentionnés. Dans ces circonstances, le propriétaire des réseaux sectionnés a assigné en réparation et remise en état le copropriétaire à l'origine de son trouble.

La question était : le propriétaire avait-il le droit d'installer les réseaux d'eau et d'électricité, alors que le chemin ne

dépendait pas de sa parcelle ?

La nature et la propriété du chemin ont été discutées.

Le propriétaire lésé a estimé que le chemin était un chemin d'exploitation (chemin permettant la communication ou l'exploitation de divers fonds (C. rural et de la pêche maritime., art. L.162-1). Ce type de chemin est présumé appartenir aux propriétaires riverains et son usage est commun. Ainsi, aux termes de cette interprétation, ce dernier avait toute légitimité à installer les réseaux évoqués et à en demander réparation. Le copropriétaire a démontré que le chemin lui appartenait aux termes d'un état descriptif de division. La nature privative du chemin s'opposait donc à son usage commun.

Au regard de cet élément, la Cour d'appel a exclu la qualification de chemin d'exploitation et, de ce fait, son usage commun en raison de sa nature privative.

La Cour de cassation casse l'arrêt rendu au motif que le droit de propriété d'un riverain sur le sol d'un chemin n'exclut pas la qualification de chemin d'exploitation et n'empêche pas le droit d'usage par les autres riverains. Il existe donc une dissociation entre la propriété et l'usage du sol.

La lecture de cet arrêt amène à se questionner sur le caractère absolu et inviolable du droit de propriété. En présence d'un chemin permettant la communication ou l'exploitation de divers fonds, il est manifeste que le propriétaire ne pourra en empêcher l'usage par les autres riverains, et ce, indépendamment de sa volonté. ■

## BAIL D'HABITATION

## Conclusion d'un bail mobilité avec un locataire en formation professionnelle

Un candidat locataire souhaite louer mon logement meublé pour cinq mois, le temps de sa formation professionnelle. Est-ce possible de conclure un bail de cette durée, sachant que les lieux loués ne constitueront pas la résidence principale du locataire ? Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI



Copyright (c) 2021 Kmpzzz/Shutterstock

Les articles 25-12 à 25-18 de la loi du 6 juillet 1989, qui concernent le bail mobilité, n'indiquent pas que le logement loué meublé doit constituer la résidence principale du locataire. Cette condition ne figurant pas dans la loi du 6 juillet 1989, un bail mobilité peut donc être conclu même si le locataire n'établit pas dans les lieux loués sa résidence principale.

1) Cet imprimé peut être commandé en page 21.

L'article 25-12, alinéa premier de la loi de 1989 énonce que « le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé au sens de l'article 25-4 à un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique prévu au II de l'article L. 120-1 du code du service national, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle ».

L'article 25-14 de la même loi ajoute qu'un « bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et une durée maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible ».

Vous indiquez que le candidat locataire sera en formation professionnelle. Comme il s'agit d'un cas de figure prévu à l'article 25-12 de la loi du 6 juillet 1989, vous pouvez donc conclure avec lui un bail mobilité pour une durée de cinq mois. Nous vous conseillons de demander au candidat locataire un justificatif écrit montrant qu'il est bien en formation professionnelle et de le garder. Dans le bail mobilité vendu par l'UNPI (référence 103-M<sup>(1)</sup>), nous indiquons ainsi que le bailleur doit garder le justificatif du locataire.

Rappelons que pour ce type de bail, le propriétaire bailleur ne peut pas exiger le versement d'un dépôt de garantie ni imposer de solidarité entre les colocataires ou leur(s) caution(s). Il peut toutefois demander au locataire une caution ou souscrire un contrat de cautionnement du dispositif Visale. ■

## FISCALITÉ

## Les dispositifs d'investissement locatif

À quels dispositifs d'investissement immobilier (réduction ou déduction d'impôt) est-il toujours possible de souscrire ?

Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI

2) Société civile de placement immobilier.

À l'heure actuelle, il est toujours possible de bénéficier des dispositifs « Denormandie ancien » et « Loc'Avantages ».

> Le dispositif « Denormandie ancien » :

Il s'agit d'un dispositif de réduction d'impôt sur le revenu pour inciter à l'acquisition-rénovation et amélioration d'un logement ancien, achevé depuis plus de quinze ans avec une étiquette énergétique supérieure à E, qui fait l'objet de certains travaux pour au moins 25 % du coût de l'opération (ou la transformation d'un local en logement ou la souscription de parts de SCPI<sup>(2)</sup>). Le logement loué nu doit constituer la résidence principale du locataire (des conditions de

loyers et ressources du locataire doivent être remplies) et être situé dans une commune éligible ou désormais dans certaines copropriétés en difficulté.

> Le dispositif « Loc'Avantages » :

Ce dispositif permet à un contribuable, dans le cadre d'une convention de six ans avec l'Anah, de louer un logement ancien (avec ou sans travaux, avec un niveau minimal de performance énergétique) ou neuf, et d'obtenir une réduction d'impôt applicable pendant la durée de la convention et dont le taux varie selon que la convention est conclue dans le secteur intermédiaire ou dans le secteur social ou très social. Ce dispositif vise à éradiquer les passoires thermiques.

À noter: la loi de finances pour 2025 du 14 février 2025 n'a pas prolongé les dispositifs « Pinel/Pinel+ » (investissement locatif dans le neuf) et « Malraux » (restauration immobilière dans l'ancien dégradé) qui ont donc pris fin le 31 décembre 2024. ■



Copyright (c) 2022 Andrey\_Popov/Shutterstock

## BAIL D'HABITATION

# Destruction totale ou partielle du logement et résiliation du bail

**J'ai reçu un courrier de mon locataire m'informant de son départ immédiat du logement, au motif que ce dernier est devenu inhabitable à la suite d'une inondation. Mon locataire peut-il vraiment partir dans ce cas sans préavis ?**

Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI

**S**elon l'article 1722 du Code civil, « si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ; si elle n'est détruite qu'en partie, le preneur peut, suivant les circonstances, demander ou une diminution du prix, ou la résiliation même du bail. Dans l'un et l'autre cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement ».

À titre d'exemple, il a été jugé qu'une importante inondation (il s'agissait en l'espèce des inondations de janvier 2014 à Hyères, la maison en cause ayant été « envahie par 90 cm d'eau détruisant les meubles et effets personnels des locataires qui ont dû quitter les lieux et se reloger en urgence dans un mobil-home ») entraînait la résiliation immédiate et de plein droit du bail (Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 11<sup>e</sup> chambre A, 24 novembre 2016, n° 15/12572). À l'inverse, dans une affaire où un dégât des eaux avait eu pour conséquence que « les murs et les pla-

fonds du logement présentent des moisissures, des auréoles, des écailllements et des coulures », il a été jugé que, faute de destruction totale du bien, le bail ne devait pas être considéré comme étant résilié de plein droit. Cependant, dès lors que « l'appartement n'est pas habitable en l'état », le locataire a la possibilité de demander lui-même la résiliation du bail (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> civ., 11 avril 2019, n° 18-12.635). De manière générale, « la perte partielle peut s'entendre (...) de toute circonstance diminuant sensiblement l'usage de la chose, comme notamment des travaux de réparation nécessaires qui immobilisent la chose pendant plus de quarante jours » (Jurisclasseur, bail à loyer, fascicule 286, n° 15, ne citant cependant pas de décision à l'appui d'une possible règle de « quarante jours »).

En l'espèce, il importe assez peu de savoir si l'on se trouve dans le cas d'une perte totale du logement (entraînant la résiliation de plein droit du bail) ou d'une perte partielle (donnant le droit au locataire de demander la résiliation du bail) car, même si la lettre que vous avez reçue du locataire est imprécise, sans doute peut-on y voir une demande de résiliation du bail (le locataire annonçant son départ immédiat car le logement est devenu inhabitable à la suite d'une inondation). Sauf si vous considérez que l'inondation en cause est mineure et que ses conséquences peuvent être réparées rapidement, nous vous conseillons d'accepter le principe de la résiliation du bail. Par ailleurs, il faut bien comprendre que cette résiliation produit ses effets immédiatement (il n'est pas question de respecter un préavis comme dans le cas d'un congé). ■

## COPROPRIÉTÉ

# Délégation de pouvoir au conseil syndical pour installer des répartiteurs de frais de chauffage

Nous envisageons d'installer des répartiteurs de frais de chauffage dans notre copropriété. Pouvons-nous, en assemblée générale, donner pouvoir au conseil syndical de se charger de cette installation, en lui allouant une somme que nous aurons définie? **Par Arnaud Couvelard, juriste UNPI**



Copyright (c) 2022 dba87/Shutterstock

La décision d'installer des répartiteurs de frais de chauffage doit être votée à la majorité absolue de l'article 25<sup>(1)</sup>.

Selon l'article 25 a) de la loi du 10 juillet 1965 :

« Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ». Il est donc possible d'adopter à la majorité de l'ar-

ticle 25 toute délégation de pouvoir donnée au conseil syndical de prendre une décision mentionnée à l'article 24 (ce mécanisme de délégation est restreint à un seul acte ou une seule décision relevant de la majorité simple).

Or, comme nous l'avons vu précédemment, la décision d'installer des répartiteurs de frais de chauffage doit être prise à la majorité de l'article 25 ; le recours à l'article 25 a) n'est donc pas envisageable.

Outre cette possibilité, l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété a créé une faculté de consentir au conseil syndical une délégation conventionnelle. À cet effet, l'ordonnance a ajouté cinq articles à la loi du 10 juillet 1965 (articles 21-1 à 21-5<sup>(2)</sup>). Ce mécanisme est plus large que celui prévu à l'article 25 a) mais, comme ce dernier, il ne vise que tout ou partie des décisions relevant de la majorité de l'article 24 (sont toutefois exclues les décisions d'approbation des comptes, la fixation du budget prévisionnel et les adaptations du règlement de copropriété nécessitées par l'évolution des textes).

Par conséquent, la décision d'installer des répartiteurs de frais de chauffage doit être votée en assemblée générale, le conseil syndical ne pouvant prendre ce type de décision. ■

1) Article 25 l) de la loi du 10 juillet 1965 :

« Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant : (...) l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ».

2) Article 21-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Sans préjudice des dispositions du a de l'article 25, lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance (...) ».



## L'UNPI & vous

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

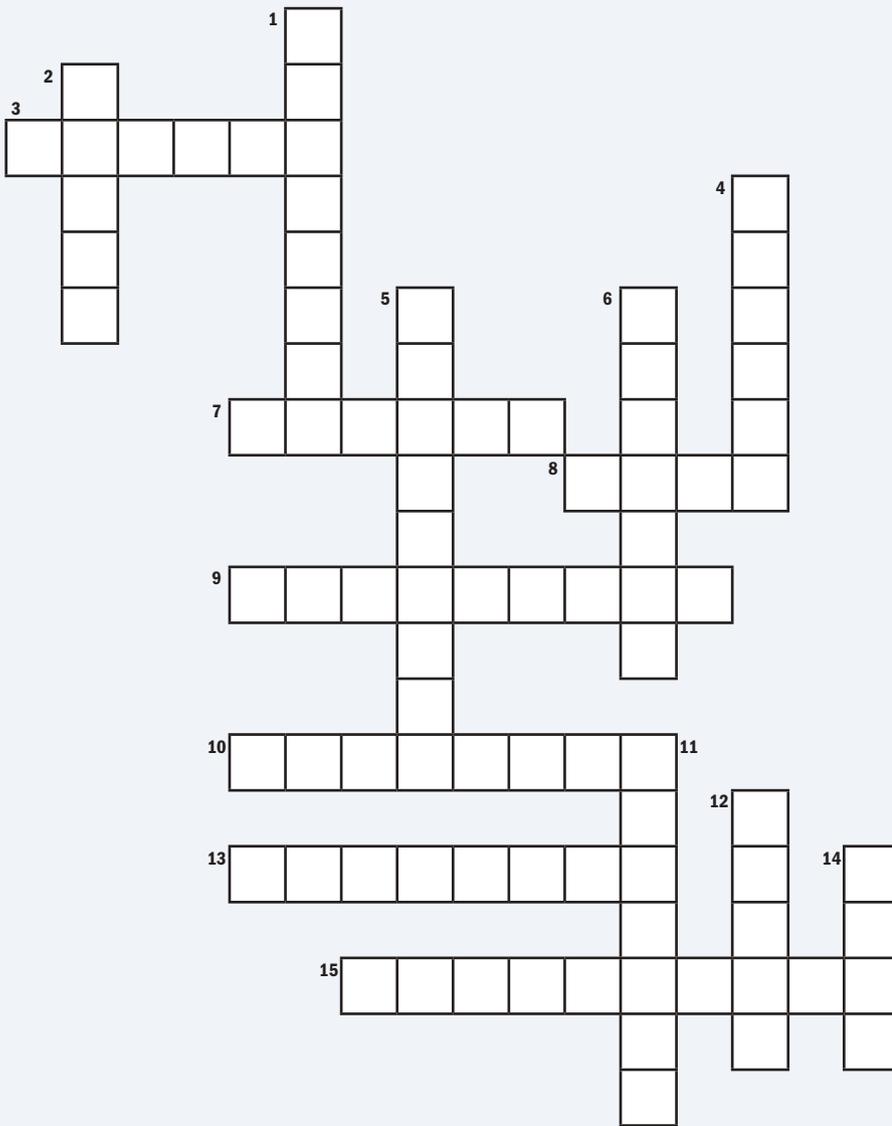
Nous ne pouvons toutefois pas répondre aux questions personnelles et conseillons de vous adresser à votre Chambre syndicale de propriétaires et copropriétaires qui est la plus à même d'apporter la réponse adaptée à votre cas.

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

# Jeu

## Les Clés de l'Immobilier

Retrouvez les réponses dans le prochain numéro



### Horizontal

- 3. Vente d'un bien avec paiement en rente jusqu'au décès du vendeur.
- 7. Logement loué avec mobilier et équipements inclus.
- 8. Financement accordé par une banque pour acheter un bien.
- 9. Maison sans étage pratique pour l'accessibilité.
- 10. Synonyme d'habitation ou de résidence principale.
- 13. Propriétaire mettant un bien en location.
- 15. Estimation de la valeur d'un bien immobilier.

### Vertical

- 1. Bien immobilier transmis après un décès.
- 2. Document prouvant la propriété d'un bien.
- 4. Personne qui se porte caution d'une autre personne.
- 5. Organisation et réglementation de l'aménagement des villes.
- 6. Frais supplémentaires à payer en plus du loyer ou des mensualités.
- 11. Espace constructible ou agricole.
- 12. Estimation écrite du coût de travaux.
- 14. Secteur défini pour la fiscalité ou l'urbanisme.

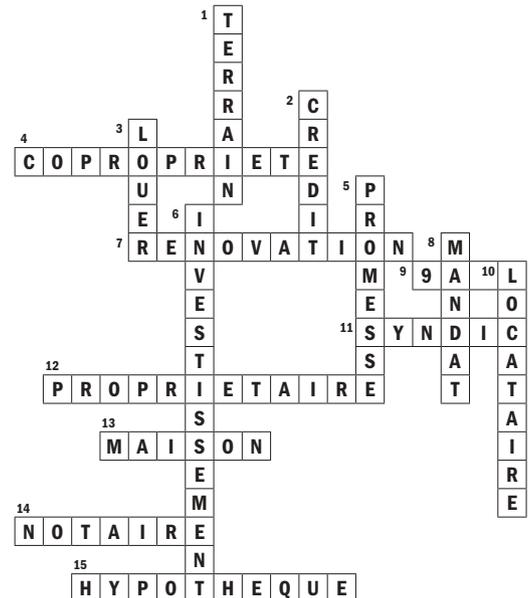
## Solution du numéro 594

### Horizontal

- 4. Régime de propriété où plusieurs personnes possèdent un bien en commun.
- 7. Travaux pour améliorer ou moderniser un bien immobilier.
- 9. Contrat de location d'un bien immobilier.
- 11. Organisme qui gère l'entretien et l'administration d'une copropriété.
- 12. Personne qui possède un bien immobilier.
- 13. Bâtiment où l'on habite.
- 14. Officier public chargé d'authentifier les actes juridiques.
- 15. Garantie prise par un créancier sur un bien immobilier.

### Vertical

- 1. Parcelle de terre destinée à la construction.
- 2. Somme d'argent empruntée pour acheter un bien immobilier.
- 3. Mettre un bien à disposition d'un locataire contre un loyer.
- 5. Engagement écrit préalable à la vente d'un bien.
- 6. Action d'acheter un bien immobilier dans le but de le rentabiliser.
- 8. Contrat donné à un agent immobilier pour vendre ou louer un bien.
- 10. Personne qui loue un bien immobilier.



### ICC | Indice du coût de la construction

	4 <sup>e</sup> T. 2024 <b>2108</b>	INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4 <sup>e</sup> T 1953	Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
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
	4 <sup>e</sup> trimestre	2108*	-2,50	+11,77	+29,40

\*Parution INSEE 25/03/2025

**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.

	4 <sup>e</sup> T. 2024 <b>135,30</b>	ILC BASE 100 au 1 <sup>er</sup> trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2022	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 %
2024	4 <sup>e</sup> trimestre	132,63	+ 5,22 %	+ 14,54 %	+ 22,27 %
	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 %
2024	3 <sup>e</sup> trimestre	137,71	+ 3,03 %	+ 15,05 %	+ 27,06 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	135,30*	+ 2,01 %	+ 14,10 %	+ 24,80 %

\*Parution INSEE 25/03/2025

**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.

	4 <sup>e</sup> T. 2024 <b>137,29</b>	ILAT BASE 100 au 1 <sup>er</sup> trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2022	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 %
2024	4 <sup>e</sup> trimestre	133,69	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %
	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 %
2024	3 <sup>e</sup> trimestre	137,12	+ 3,76 %	+ 16,59 %	+ 26,99 %
	4 <sup>e</sup> trimestre	137,29*	+ 2,69 %	+ 15,40 %	+ 26,93 %

\*Parution INSEE 25/03/2025

**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.

1 <sup>er</sup> T. 2025 <b>145,47</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>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 %
<b>2025</b>	<b>145,47*</b>	+ 1,40 %						

\*Parution INSEE 15/04/2025

**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 (+ 1,40 %), mais l'indice de base est différent. Pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2025, l'indice est de 142,67 dans les régions et départements d'outre-mer et de 141,28 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 03/2025 **118,48**

	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	118,23	118,48									

\* 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 01/2025 = **132**

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
<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*
<b>2025</b>	132,0											

## TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1<sup>ER</sup> AVRIL 2025 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 28 MARS 2025

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> avril 2025	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 <sup>er</sup> avril 2025
Prêts à taux variable	4,23 %	5,64 %
Prêts relais	4,79 %	6,39 %
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> avril 2025	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 <sup>er</sup> avril 2025
• Montant ≤ à 3 000 €*	17,43 %	23,24 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	11,75 %	15,67 %
• Montant > à 6 000 €*	6,47 %	8,63 %

\* 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 8 avril 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 doit être remise à l'emprunteur. Les conditions doivent être maintenues durant au moins 30 jours à partir du moment où l'offre est remise,
- une fois l'offre reçue, l'emprunteur dispose d'un délai de réflexion d'au moins 10 jours avant de l'accepter ou non,
- 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 :

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

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

**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>.**

**Viager**

Chers propriétaires, je suis spécialiste de la vente en viager occupé et nue-propriété. 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. Tél. : 06 18 65 36 36.**

**1, place Puvis de Chavannes, LYON 6.**

**vjaverliac@95bis.com.**

**Ventes offres**

DIJON (ville universitaire), centre historique, particulier, mono-propriétaire, 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>. Revenues nettes mensuelles (hors charges locatives) : 4829 € / mois ; soit 57944 € / an.

**Dossier disponible par mail à :**

**dussel75hu@free.fr.**

VALENSOLE 04210. Dans centre historique, appartement en RDC, de plain-pied, 94 m<sup>2</sup> habitables, traversant, lumineux, au calme. DPE Energie E, Climat B, montant estimé des dépenses annuelles

d'énergie pour un usage standard entre 1390 € et 1920 € par an. Prix : 110000 euros.

**Mme PERRIER. Tél. : 0681 72 36 27.**

**Achats ventes immeubles de rapport**

Vends immeuble de rapport proche de Mulhouse. 6 appartements de 3 pièces 60 m<sup>2</sup> et terrain 8 ares constructible attenant, rentabilité 10 %, prix 470 k€, perf. énergétique E.

**Robert Weill. Tél. : 06 95 39 60 50.**

**Dorénavant, vous pouvez passer et payer votre petite annonce en ligne sur le site de l'UNPI ([unpi.org](http://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)