

HABITAT
La qualité de l'air :
le mal invisible

LÉGISLATION
Une proposition de loi pour « lutter
contre les congés locatifs frauduleux » ?

AMÉNAGER
Adapter son logement au
changement climatique

25 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 13 & 83
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS
ÉDITION
Marseille

et vous

Numéro 584 | Mai 2024 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728 |

NOTRE DOSSIER

RÉNOVATION LA NÉCESSITÉ D'UNE APPROCHE GLOBALE

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers

Informer
Conseiller
Défendre

www.unpi13.org

Marseille - Aix-en-Provence - Toulon



@unpi13



@unpi13et83



@unpi13et83



LA REVUE DE L'UNPI
25 millions de propriétaires

Marseille (6^e), 7 rue Lafon
Aix-en-Provence, 22 rue Sallier
Toulon, 36 rue Paul Lendrin



Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI

Le 2 avril dernier, le Premier ministre a annoncé vouloir taxer les rentes en parallèle de son projet de réforme de l'assurance-chômage. Bien que la majorité soit opposée sur le sujet, l'idée est d'élargir le dispositif qui était réservé au secteur de l'énergie en raison de l'augmentation ces derniers mois du coût de l'énergie permettant à ces entreprises de dégager de larges bénéfices comme ont pu en bénéficier certaines professions au cours des mois covid. Il est vrai qu'à ce jour les contours de la réforme ne sont pas définis mais, compte tenu des mesures fiscales de ces derniers mois et depuis plusieurs années ou de l'amour que porte le Président de la République aux propriétaires, il y a lieu d'être inquiet pour les propriétaires bailleurs.

Certes, Gabriel ATTAL a clairement affirmé qu'il n'était pas question de toucher aux Français qui travaillent (à la « *France qui travaille* ») ou au fruit de leur épargne, excluant a priori la taxation de l'assurance-vie ou encore du livret A. Pour autant, il y a lieu de craindre que les loyers perçus par les bailleurs soit perçus comme une rente obtenue sans effort et sans risque et si l'on s'en tient à la définition du Littré, c'est un « *Bourgeois qui vit de son revenu, sans négoce ni industrie* ».

« **Le Rentier s'élève entre cinq à six pieds de hauteur** »

Or, il serait honteux de taxer un ménage qui, par la location d'un petit appartement, complète une maigre retraite par un loyer ou permet de financer un emprunt. Il serait plus encore surprenant que le propriétaire plus riche ajoute à sa liste d'impôts déjà bien longue (45 % d'impôt sur le revenu, 17,2 % de prélèvements sociaux, 3 ou 4 % de contribution exceptionnelle, l'Impôt sur la fortune immobilière et la taxe foncière), une taxe sur les loyers sauf à considérer que cette taxe sur les rentes soit la dernière mesure fiscale consacrant un dispositif confiscatoire. Plus généralement, il serait impensable de considérer le loyer comme une rente dès l'instant où le bailleur privé, petit ou grand, est un agent économique qui, en logeant les Français, dispense l'État de nouvelles dépenses et génère de la richesse par l'intervention des entreprises.

Si la question est ancienne, le gouvernement doit comprendre que les temps ont bien changé et que par sa politique du logement, il contribue à grande vitesse à paupériser ceux et celles qui, par leur effort, leur sacrifice et leur foi en la propriété, constituent pourtant la grande majorité des Français.

« Le Rentier s'élève entre cinq à six pieds de hauteur, ses mouvements sont généralement lents, mais la Nature attentive à la conservation des espèces frêles, l'a pourvu d'omnibus à l'aide desquels la plupart des Rentiers se transportent d'un point à un autre de l'atmosphère parisienne, au-delà de laquelle ils ne vivent pas. Transplanté hors de la Banlieue, le Rentier dépérit et meurt. Ses larges pieds sont recouverts de souliers à nœuds, ses jambes sont douées de pantalons à couleurs brunes ou roussâtres ; il porte des gilets à carreaux d'un prix médiocre ; à domicile, il est terminé par des casquettes ombelliformes ; au dehors, il est couvert de chapeaux à douze francs. Il est cravaté de mousseline blanche. Presque tous les individus sont armés de cannes et d'une tabatière d'où ils tirent une poudre noire avec laquelle ils farcisent incessamment leur nez, usage que le fisc français a très heureusement mis à profit. »

S'il s'est inspiré de la « *Monographie du Rentier* » écrit par BALZAC en 1840 pour construire sa politique générale, très clairement, Gabriel ATTAL s'est trompé !

Sommaire

L'UNPI 13&83 en action

6 | Actualités

Ce qu'il faut surveiller à propos des cautions solidaires • Compte rendu de notre assemblée générale • Les déclarations de revenus • Nos prochains ateliers du mois de mai • Réunion avec la Société des Eaux de Marseille le 21 mai 2024 • Sur combien d'années peut-on demander à un locataire le rappel des loyers et des charges locatives ? • Nos conférences téléphoniques sur un numéro non surtaxé • Nos permanences à la Ciotat et ses environs

L'UNPI vous informe

10 | Législation

Une proposition de loi pour
« lutter contre les congés locatifs frauduleux » ?

13 | Location

Les locations saisonnières

14 | Législation

Un premier bilan de la loi Kasbarian visant
à protéger les logements contre l'occupation illicite

Le dossier de l'UNPI

16 | Rénovation, la nécessité d'une approche globale

L'UNPI et vous

26 | Fiscalité

La transmission de l'activité hôtelière
sous le régime du pacte Dutreil

30 | Habitat

Qualité de l'air intérieur : le mal invisible

34 | Rénover

Adapter son logement au changement climatique

38 | Règlementation

Décret tertiaire : une course contre la montre

41 | Jurisprudence

Les dernières jurisprudences - Décryptage

43 | Questions réponses

Délai de convocation à une assemblée générale et ordre du jour
• Report ou non des congés après une succession • Mention manuscrite dans les actes de caution

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | Petites annonces

LA REVUE DE L'UNPI
25 millions de propriétaires

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

Gérant 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
Frédéric Zumbiehl, Laurent Caillaud,
Kevin Lannuzel, Christophe Demay, Sylvie
Lenormand, François Morabito, Céline
Zekri et Amaud 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
25millionsdeproprietaires@unpi.fr

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

Siège social
11 quai Anatole France 75007 Paris

Associés
UNPI à 90 %

Iconographie
iStock - Unsplash

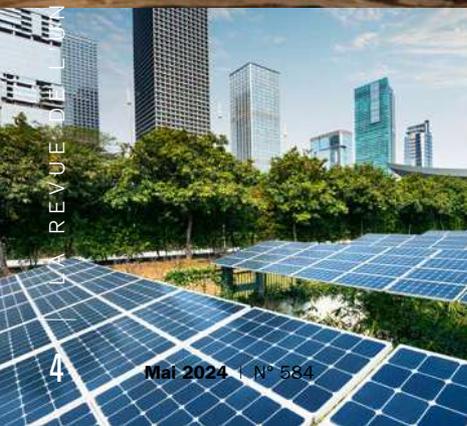
Maquettiste
Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

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

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



La loi du 11 mars 1957 n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective », et d'autre part « que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration », toute représentation ou reproduction illégale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite – alinéa 1^{er} de l'article 40. Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal. Selon l'article 34 de la loi du 06/01/78, tout abonné dispose d'un droit d'accès et de rectification pour toute information le concernant. La rédaction des textes publicitaires est réalisée sous la seule responsabilité des annonceurs et ne saurait engager 25 millions de Propriétaires.



Actualités

Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique
www.unpi.org



Abonnez-vous

JE SOUHAITE M'ABONNER

à 25 millions de Propriétaires :

Version papier

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

Version papier

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

Version numérique

■ **1 an** (11 numéros) pour **44€ TTC**

Pour les DOM-TOM et l'étranger veuillez contacter le 01 44 11 32 46
ou nous écrire à 25millionsdeproprietaires@unpi.fr

25 LA REVUE DE L'UNPI
millions de propriétaires

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

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

25 millions de Propriétaires - Service abonnements
11 quai Anatole France 75007 PARIS

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

Attention : ce bulletin ne concerne pas les adhérents à une chambre de propriétaires
et copropriétaires. Il ne peut en aucun cas servir de bulletin de réabonnement.
Pour les adhérents à une chambre UNPI, contactez directement votre chambre.
Coordonnées sur www.unpi.org

ÉDITO

Les propriétaires immobiliers sont-ils considérés comme des rentiers par le gouvernement ?



Auguste Lafon,
Président de
l'UNPI 13 et 83

Face à l'ampleur du déficit public, un groupe de travail parlementaire de la majorité doit présenter d'ici le mois de juin des propositions pour taxer « les rentiers ». Bien que le gouvernement ait récemment affirmé qu'il s'agissait de ne taxer que les « rentes de situation » des entreprises qui font du profit à travers l'inflation, il a tout de même indiqué qu'il faudrait aussi vérifier si d'autres secteurs sont concernés. Cette taxation s'appliquerait dès le budget 2024. Que recouvre-t-elle et qu'appelle-t-on un revenu qui n'est pas obtenu par un travail ?

Le journal *Les Échos* trouve un responsable au dérapage des comptes publics en déclarant qu'il serait dû en partie à la baisse des recettes fiscales dans l'immobilier provoquée par la hausse brutale des taux d'intérêts.

En fait, le problème vient de l'État, qui n'arrive ni à faire des économies ni à se réformer. Il faut donc bien qu'il trouve un coupable à son déficit et ce serait à ses yeux le « rentier » celui qui dans l'imaginaire collectif s'enrichit en dormant. N'oublions pas qu'Emmanuel Macron lors de sa campagne électorale en 2017 avait opposé la rente immobilière à l'économie réelle, et qu'il a transformé l'ISF en IFI.

Cet état d'esprit anti-propriétaire continue de faire son chemin et l'on voit persister cette idée latente de considérer le propriétaire, qui s'est endetté pour acheter un appar-

tement, comme un « rentier » car il ne paie pas de loyer. Or, le propriétaire qu'il soit bailleur, propriétaire ou copropriétaire occupant doit constamment faire face à des travaux de plus en plus importants. Les propriétaires bailleurs voient leurs revenus fonciers baisser d'année en année alors qu'ils logent plus de 60 % des locataires qui par leurs revenus relèveraient du secteur public. N'oublions pas que beaucoup d'entre eux sont des propriétaires qui ont par ailleurs de petites retraites. Il serait temps que les pouvoirs publics arrêtent de surprotéger les locataires, de bloquer le marché locatif par des réglementations et des interdictions de louer qui ne se justifient pas et qu'ils écoutent enfin les avertissements des associations professionnelles représentant le secteur de l'immobilier. Elles sont sur le terrain et connaissent bien mieux ce secteur que les pouvoirs publics. La rénovation énergétique a été l'un des thèmes de notre assemblée générale. Il est important pour les propriétaires d'arriver à comprendre le maquis des textes qui régissent ce domaine. Nous sommes toujours à votre écoute pour vous aider à vous y retrouver.

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

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



BCI
Diagnostics & Expertises

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

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



**CAUTION**

Ce qu'il faut surveiller à propos des cautions solidaires



Copyright (c) 2016 Africa Studio

Si lors de la signature de votre bail vous avez exigé que le candidat locataire fournisse un garant (une personne qui se porte caution du paiement du loyer et des charges), n'oubliez pas de surveiller la date de fin de l'engagement de caution. En effet, un engagement de caution solidaire doit comporter la date de la fin de l'engagement. Si vous souhaitez que cette personne continue de s'engager pour votre locataire, il faut au moins sept mois avant la fin de la date à laquelle son engagement prend fin exiger de lui qu'il continue à se porter caution solidaire en signant de nouveau un engagement de caution. S'il refuse de renouveler sa caution solidaire, vous serez en droit de donner congé à votre locataire pour un motif réel et sérieux. Nous avons des modèles de caution solidaire que vous pouvez vous procurer. Cependant, en ce qui concerne le congé, nous vous conseillons de venir prendre conseil auprès de nos juristes car il est souvent préférable de donner congé par voie d'huissier (commissaire de justice) en raison des pièces annexes à joindre au congé. Un locataire de mauvaise foi pourrait déclarer que le propriétaire n'avait pas joint les pièces annexes au congé si vous donnez congé par lettre RAR. ■

ÉVÈNEMENT

Compte rendu de notre assemblée générale



© Photo UNPI

De gauche à droite: Alain Sicre (Président de la Région PACA), Aline Plume (Présidente UNPI 04), Me Pierre Baillon-Dhumez (Président UNPI Cannes), Auguste Lafon (Président UNPI 13 et 83), Nathalie Jacob (Présidente UNPI 05), Sylvain GRATALOUP (Président UNPI nationale), Coralie Adam (Directrice de Cabinet) et Juliette Hillmeyer (Directrice Générale UNPI 13 et 83).

Notre assemblée générale s'est déroulée le 13 avril 2024, comme chaque année à l'Hôtel Mercure, à Marseille. Les débats sur les thèmes de la rénovation énergétique et de la fiscalité des locations meublées ont été riches d'enseignement. Il est difficile de se retrouver dans le maquis des travaux à faire pour continuer à louer ses logements et nous avons pu apporter des réponses aux questions posées. Les débats sur la fiscalité des locations saisonnières, toujours mouvante, ont eux aussi pu apporter des éclaircissements à l'auditoire. Nous ne manquerons pas de mettre le compte rendu complet à votre disposition. Il sera disponible dans votre espace adhérent dès le mois de mai dans les pièces annexes de l'Assemblée générale. Pour tous ceux qui n'utilisent pas encore leur espace adhérent, le compte rendu sera également disponible dans nos locaux de Marseille, d'Aix-en-Provence et de Toulon. ■

IMPÔTS

Les déclarations de revenus

Il est encore temps de venir nous consulter si vous avez des questions ou si vous rencontrez des difficultés à remplir vos déclarations de revenus. Vous pouvez prendre rendez-vous avec nos services en nous téléphonant au 0491003161.

Les renseignements juridiques durant la période des impôts

Nos bureaux seront ouverts tous les jours aux horaires habituels pour les achats d'imprimés et les questions rapides qui ne nécessitent pas de rendez-vous. Si vous avez un problème complexe nécessitant une consultation spécialisée vous pouvez prendre rendez-vous par téléphone au 0491003161 ou nous écrire à info@unpi13.org. Nos professionnels continueront à recevoir tous les adhérents en fonction de leurs emplois du temps, que vous trouverez sur notre site Internet www.unpi13.org dans la rubrique « Nos partenaires » puis « Un réseau de professionnels ».

Si vous n'avez pas Internet n'hésitez pas à nous téléphoner au 0491003161. ■

FORMATIONS

Nos prochains ateliers du mois de mai



Copyright (c) 2022 Prochasson Frederic

Afin de participer à nos ateliers, vous pouvez vous inscrire soit en vous rendant sur votre espace personnel à partir de notre site www.unpi13.org, soit par mail ou par téléphone dont les coordonnées sont les suivantes :

Pour les ateliers de Marseille en écrivant à info@unpi13.org ou au 0491003161	Pour les ateliers de Toulon en écrivant à srudelleunpi83@ gmail.com ou au 0662796728	Pour les ateliers d' Aix-en-Provence en écrivant à aix@unpi13.org ou au 0442263739
--	---	--

I/ Ateliers à Marseille, (6^e), 7 rue Lafon :

Nous vous proposons de suivre une série d'ateliers consacrés au suivi d'un contrat de location depuis l'entrée du locataire dans les lieux jusqu'à la fin du bail. Ces ateliers seront animés par Maître Jocelyne Puvenel, avocat au barreau de Marseille et s'étaleront sur 5 sessions tous les mardis de 14h00 à 15h00. Les jours et les thèmes abordés seront les suivants :

- > 1^{ère} session, mardi 14 mai de 14h00 à 15h00 sur le thème « **La conclusion d'un bail, les erreurs à éviter et les précautions à prendre selon la nature du bail.** »
- > 2^{ème} session, mardi 21 mai de 14h00 à 15h00 sur le thème « **L'exécution du bail: les impayés de loyers et les troubles de voisinages.** »
- > 3^{ème} session, mardi 28 mai de 14h00 à 15h00 sur le thème « **La rupture du bail, les différents motifs pour résilier un bail.** »

- > 4^{ème} session, mardi 4 juin de 14h00 à 15h00 sur le thème « **La rupture du bail et les différents types de congés de la part du locataire et du propriétaire.** »
- > 5^{ème} session, mardi 11 juin de 14h00 à 15h00 sur le thème « **La résiliation du bail et les expulsions.** »

Cette dernière session sera animée à la fois par Maître Puvenel et aussi par Maître Benedetti, huissier de justice à Marseille.

II/ Ateliers à Toulon, 36 rue Paul Lendrin

Deux ateliers sont prévus à Toulon pour les déclarations fiscales 2024 (le dernier jour pour déposer ses déclarations dans le Var est le 6 juin). Notre partenaire ALLIANZ Expertise et Conseil représenté par Olivier Chrebor et Pascal Carrière animeront ces deux ateliers sur le thème « **Les déclarations fiscales, les principales dispositions et les détails à ne pas oublier!** ». Les ateliers se dérouleront dans nos locaux (36 rue Paul Lendrin, 83000 Toulon) aux dates suivantes :

- > Mercredi 15 mai 2024 de 10h00 à 11h30
- > Mercredi 15 mai 2024 de 18h45 à 20h15

Le nombre de places est limité. L'inscription est donc obligatoire et se fait auprès de Mme Rudelle au 0662796728 ou par mail srudelleunoi83@gmail.com.

III/ Ateliers à Aix-en-Provence, immeuble Le Mansard entrée C 2^e étage - 1, place Martin Luther king :

Les ateliers à Aix-en-Provence seront suspendus durant le mois de mai en raison de la période des déclarations de revenus. Ils reprendront au mois de juin 2024. ■

**AGENDA**

Réunion avec la Société des Eaux de Marseille le 21 mai 2024

Notre réunion annuelle avec les membres de la direction de la Société des Eaux de Marseille se déroulera le 21 mai 2024 à 15h30 dans nos locaux à Marseille, 7 rue Lafon.

Après des années de pourparlers nous avons obtenu auprès de la Société des Eaux de Marseille, la mise en place d'un abonnement au nom du consommateur comme le font EDF et GDF. Cependant, il faut souvent revenir sur ce sujet car la Société des Eaux exige dans la plupart des cas que l'immeuble conserve un compteur commun pour le nettoyage des escaliers. Bien que cela soit rare, il arrive qu'il y ait une différence de consommation entre le compteur commun et les compteurs individuels. Par ailleurs, la Société des Eaux nous a fait parvenir de nouveaux modèles de contrat à faire signer entre abonnés lorsqu'il y a un remplacement de locataire (ou des copropriétaires qui vendent leur appartement dans les immeubles en copropriété). Nous souhaiterions que ces nouveaux contrats soient simplifiés.

Lors de cette réunion, la Société des Eaux nous tiendra aussi informés des améliorations qu'elle a pu apporter au service qu'elle rend aux usagers. De notre côté, nous leur ferons part des changements que nous souhaitons afin de rendre nos relations plus simples et plus efficaces.

Si vous avez des observations à formuler vous pouvez soit nous écrire par mail, soit venir à notre réunion en nous écrivant à info@unpi13.org. Si vous souhaitez participer à la réunion, il est indispensable que vous nous précisiez quelles sont vos préoccupations. Si vos observations concernent des fuites d'eau nous vous rappelons qu'en application de la loi WARSMAN la Société des Eaux doit impérativement vous prévenir d'une consommation anormale et vous pouvez vous-même demander à la Société des Eaux de revoir votre consommation d'eau en fonction de la moyenne des consommations des trois dernières années qui précèdent le problème de fuite. Si vous rencontrez ce genre de difficulté vous pouvez prendre rendez-vous avec nos juristes. ■

EN BREF

Sur combien d'années peut-on demander à un locataire le rappel des loyers et des charges locatives ?

S'il s'agit d'un bail d'habitation de la résidence principale du locataire, loué à l'année vide ou meublé ou même en bail mobilité, les propriétaires peuvent remonter sur un an pour le rappel des augmentations de loyers (voir dans le numéro d'avril). Cependant, s'il s'agit du rappel du paiement des loyers impayés ou des charges locatives les propriétaires peuvent remonter sur trois ans.

Il faut tout de même vérifier pour un bail de location meublée ou de colocation, que vous n'avez pas opté pour un forfait de charges. Si c'est le cas, vous ne pourrez pas réclamer de surplus de charges par rapport au forfait fixé dans le bail. S'il s'agit d'un bail commercial ou d'un bail professionnel les propriétaires peuvent remonter sur cinq ans que ce soit pour le rappel des augmentations de loyers ou des charges.

Si vous avez besoin de faire des calculs de charges ou de rappels de loyers prenez rendez-vous avec nos juristes en téléphonant au 04 91 00 31 61. ■

FORMATIONS

Nos conférences téléphoniques sur un numéro non surtaxé

- > **Mardi 28 mai à 18h00**, sur le thème « **La protection juridique des immeubles et les contrats d'assurance (y compris la PNO) pour les propriétaires d'immeubles** » animée par M. Nicolas Martin Chave, notre partenaire en matière d'assurance loyers impayés.
 - > **Jeudi 23 mai à 18h00**, sur le thème « **Qui peut contester un permis de construire et sur quels motifs ?** » animée par Maître Grégoire Ladouari, avocat au barreau de Marseille.
- Le numéro à appeler est le : 0159423046 et le code est le numéro 72.84.54.** ■

INFORMATION

Pour toute question ou demande de rendez-vous n'hésitez pas à téléphoner à Mme Ripert au 0684962160 afin de fixer une date de rendez-vous.

INFORMATION

Version numérique Le tarif de nos imprimés

- > **Journal en version numérique**
Si vous souhaitez continuer à recevoir vos appels de cotisation en version papier, nous vous remercions de bien vouloir nous le faire savoir en nous l'écrivant ou en nous téléphonant au **0491003161**
- > **Tarif de nos imprimés**
Les tarifs étant dégressifs en fonction du nombre d'imprimés que vous voulez, il faut téléphoner au 0491003161 pour en connaître le montant. Vous pouvez aussi vous rendre sur notre site **www.unpi13.org** ou vous reporter à la page 45. ■



Une proposition de loi pour « *lutter contre les congés locatifs frauduleux* » ?

Copyright (c) 2023 voronaman/Shutterstock

INITIATIVE — Dès que la loi lui en laisse le loisir, le propriétaire immobilier ne cherche qu'à spéculer. C'est, en substance, ce que dit l'exposé des motifs de la proposition de loi déposée le 19 mars dernier par les 31 députés du groupe Socialistes et « *visant à lutter contre les congés locatifs frauduleux et à protéger les locataires* ». **Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI**

Si deux agents immobiliers ont récemment été condamnés au Pays basque pour divers abus (ils réclamaient notamment plusieurs mois de loyer à titre de garantie aux candidats locataires), que dire des propriétaires ? Pour le député Iñaki Echaniz, auteur de la proposition, cela ne fait aucun doute : les propriétaires franciliens vont tous donner congé à leur locataire pour pouvoir louer des meublés à prix d'or pendant les JO. Même si l'on peut douter de l'avenir de ce texte — soutenu par aucun membre de la majorité —, il est intéressant de voir ce qu'on peut imaginer de pire dans le domaine. La proposition de loi « Echaniz » vise à restreindre la possibilité pour les bailleurs de délivrer congé et à renforcer le contrôle ou la sanction des congés frauduleux.

Nouvelles restrictions aux congés des bailleurs

Allongement des délais de préavis

La proposition de loi entend tout d'abord rallonger le préavis de 6 mois à 9 mois en zone « tendue » (environ 4000 communes), sauf mutation professionnelle du bailleur ou cas de force majeure. De même, en zone tendue, le bailleur d'un meublé (résidence principale) devrait désormais respecter un préavis de six mois, contre trois mois à l'heure actuelle.

L'UNPI fera évidemment valoir que cet allongement des préavis est disproportionné. Les délais actuels obligent déjà les propriétaires à un gros effort d'anticipation. Souvent, faute de disposer d'informations en temps utile, les propriétaires se retrouvent hors-délai pour délivrer congé et doivent attendre la prochaine échéance (annuelle pour une location meublée, triennale pour une location vide !). Rallonger de 6 mois à 9 mois compliquera encore plus la possibilité de délivrer congé, pour un avantage — côté locataire — peu significatif. D'une part, même en zone tendue, il ne faut pas neuf mois pour qu'un dossier de candidature soit accepté. D'autre part, en pratique, il est fréquent qu'un propriétaire prévienne à l'oral son locataire plusieurs semaines avant de délivrer un congé formel. L'UNPI observe

enfin que des propriétaires voient souvent leur locataire partir avant la fin du préavis, aucun paiement n'étant alors dû (article 15 de la loi du 6 juillet 1989). Ces propriétaires, pris de cours, subissent alors une période de vacance (et donc d'absence de revenus) plus ou moins importante.

Renforcement de la protection du locataire âgé aux faibles ressources

La loi ALUR de 2014 a étendu la protection du locataire âgé et aux faibles ressources aux occupants de plus de 65 ans (contre 70 ans auparavant). Cette protection implique que le propriétaire ne peut délivrer congé sans assortir son congé d'une offre de relogement. La loi ALUR a également restreint la « contre-exception » (permettant de pouvoir quand même donner congé sans offre de relogement) aux propriétaires de plus de 65 ans (contre 60 ans jusque-là) ou ayant des revenus modestes. Enfin, c'est également la loi ALUR qui a introduit une protection du locataire âgé aux faibles ressources pour les locations meublées (il n'y en avait pas avant). Qu'il s'agisse des locations vides ou meublées, la proposition de loi Echaniz vise à limiter le jeu de la contre-exception au seul cas où le propriétaire aurait des revenus modestes, quel que soit son âge (article 7). L'exposé des motifs souligne en effet que « la loi a vocation à protéger la partie réputée la plus faible ». Cependant, outre le fait que, dans nombre de litiges entre propriétaires et locataires, on se demande bien qui est la partie faible, la proposition de loi Echaniz nie la nécessité pour des propriétaires âgés de prendre des décisions importantes quant à leur patrimoine avant que la mort ne leur laisse plus le temps. Tel propriétaire âgé, même sans revenus modestes, aura par exemple besoin de vendre son logement pour financer son entrée en EHPAD, ou pour préparer autrement sa succession...

Extension du droit de préemption aux locations meublées

Toujours sur ce sujet, la proposition commentée vise enfin à étendre le droit de préemption du locataire en cas de congé pour vente aux locations meublées (article 8). L'UNPI dénonce une contrainte de plus pour les propriétaires...

Renforcement du contrôle et des sanctions relatifs aux congés frauduleux

Doublement des amendes pénales pour congé frauduleux

Avec la proposition de loi commentée, les amendes pénales encourues en cas de congé frauduleux passeraient de 6 000 € à 12 000 € pour les personnes physiques, et de 30 000 € à 60 000 € pour les personnes morales (article 6). Est soutenue l'idée que

La proposition de loi Echaniz vise à limiter le jeu de la contre-exception au seul cas où le propriétaire aurait des revenus modestes, quel que soit son âge

les sanctions actuelles ne seraient pas assez dissuasives. Les auteurs de la loi passent néanmoins sous silence le fait que, en plus de l'amende pénale, les juges condamnent largement les fraudeurs à des dommages-intérêts censés compenser le préjudice subi par le locataire évincé.

Le contrôle des congés confié aux « renseignements généraux »

Cela fait longtemps que les juges acceptent de réaliser un contrôle a posteriori des congés du bailleur (lorsque, après départ des lieux, le locataire fait valoir par exemple que le bien n'a pas été vendu ou qu'il a été reloué). La loi ALUR a officialisé en plus un contrôle a priori, c'est-à-dire avant même la date d'effet du congé. Ainsi, « en cas de contestation, le juge peut, même d'office, vérifier la réalité du motif du congé et le respect des obligations prévues au présent article. Il peut notamment déclarer non valide le congé si la non-reconduction du bail n'apparaît pas justifiée par des éléments sérieux et légitimes » (article 15, I de la loi du 6 juillet 1989). Les juges exercent réellement ce contrôle (voir par exemple, pour l'annulation d'un congé dans une affaire où le bailleur « n'établi[ssai]t pas la réalité de ses affirmations, notamment la nécessité pour sa fille de s'installer dans l'habitation », CA Toulouse, 3^e ch., 14 juin 2021, n° 20/02 954). Au point que des auteurs s'interrogent sur un glissement vers un contrôle d'opportunité des congés (il s'agirait non seulement de vérifier que les motifs de congés invoqués sont réels, mais également de juger de l'opportunité, pour tel bénéficiaire, de venir habiter le logement objet du congé)⁽¹⁾.

La proposition Echaniz entend malgré tout aller encore plus loin dans le contrôle des congés. En premier lieu, elle vise à créer un téléservice via lequel chaque propriétaire devra déclarer, dans le mois, et sous peine d'une amende administrative, tout congé délivré (pour vendre ou reprise mais aussi pour motif légitime et sérieux), en précisant le motif allégué. Toutes les autorités (maire, président EPCI, préfet etc.) pourront consulter le téléservice et vérifier le motif, notamment en demandant à l'administration fiscale de dire où est déclarée la résidence principale du bénéficiaire de la reprise (le maire pourra, lui, croiser les congés pour vente avec les déclarations d'intention d'aliéner, précise l'exposé des motifs). La proposition renvoie à un décret le soin de préciser la mesure, mais les auteurs préconisent que la déclaration des congés se fasse via le portail impots.gouv.fr.

L'UNPI dénonce ici un véritable projet de « flicage »

1) B. Vial-Pedroletti, *Le congé pour habiter : les juges opèrent dorénavant un contrôle sur les motifs de la reprise*, Loyers et Copropriété n° 9, Septembre 2021, comm. 128

La proposition instaure ensuite une nouvelle amende (de 12.000 € pour les personnes physiques et 60.000 € pour les personnes morales) en cas de signature de baux mobilités successifs

des propriétaires, sans que soit d'ailleurs précisé comment un maire, un préfet, ou tout autre agent, pourra faire valoir une fraude qu'il découvrirait (s'agit-il de lui permettre de saisir le juge à la place du locataire) ? Les signataires de la proposition justifient la mesure par le fait qu'il serait très difficile pour des locataires évincés de prouver la fraude du propriétaire. En la matière, la preuve n'est pourtant pas si difficile que ça à rapporter. Nombreuses sont les décisions de justice ayant conclu à la fraude, le locataire ayant fait valoir que le logement en cause avait été reloué (apport d'annonces de location, témoignages sur place, etc.) ou non vendu.

Interdiction de louer en « airbnb » trois ans après un congé pour reprise

En second lieu, la proposition de loi Echaniz entend instituer une interdiction de louer en meublé touristique trois ans après tout congé pour reprise en zone tendue, sous peine d'une amende pénale de 12 000 € (pour les personnes physiques) ou 60 000 € (pour les personnes morales), qu'il s'agisse d'une location vide ou meublée (article 2).

Cette mesure d'interdiction fait pourtant doublon avec la protection anti-congé frauduleux actuelle. L'auteur de la proposition évoque le cas où un propriétaire n'occuperait, après un congé pour reprise, le bien que quelques mois pour ensuite le louer en « airbnb ». Selon lui, « un délai de carence de huit mois, justifiant le caractère de résidence principale du bien, suffit à » éviter toute contestation concernant le caractère frauduleux du congé. Pourtant, aucune tendance jurisprudentielle ne permet de dégager une durée d'occupation minimum mettant le propriétaire à l'abri d'une contestation. Cette mesure fait également doublon avec les règles de changement d'usage qui, dans de plus en plus de communes, interdisent d'exploiter en « airbnb » un logement jusque-là loué à l'année.

Les baux « mobilité » de nouveau contestés

On se souvient que la création du bail mobilité (bail meublé d'un à dix mois lié par exemple à une mutation professionnelle ou des études du locataire) par la loi ELAN de 2018 avait fait l'objet d'importantes controverses. Contre ceux qui critiquaient l'instauration d'un bail au rabais, le Gouvernement avait défendu la création d'un bail un peu plus souple que le bail d'habitation classique destiné au logement des personnes ayant besoin de séjourner temporairement ailleurs que dans leur résidence principale

(pour des raisons professionnelles ou dans le cadre de leurs études).

Soupçonnant encore le bail mobilité de constituer une niche pour les propriétaires spéculateurs, les signataires de la proposition de loi entendent multiplier les contrôles et entraves à son encontre. C'est ainsi que, tout d'abord, le téléservice préconisé ci-dessus devra aussi servir à déclarer toute signature d'un bail mobilité (article premier), sans que l'on sache, là non plus, quelles suites les autorités pourront donner en cas de découverte d'une fraude. La proposition instaure ensuite une nouvelle amende (de 12 000 € pour les personnes physiques et 60 000 € pour les personnes morales) en cas de signature de baux mobilités successifs avec un même locataire (article 6). On ne comprend pas trop l'utilité d'une telle mesure alors que l'article 25-14 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit déjà expressément qu'un deuxième bail mobilité signé avec le même locataire deviendrait de jure un bail meublé d'un an classique. Enfin, concernant le cas de recours possible en raison d'une mutation professionnelle, la proposition Echaniz entend réserver ce cas à l'hypothèse d'une mutation « nécessitant un changement provisoire de domicile » (article 5). Il s'agit là d'une réduction complexe et intrusive du champ du bail mobilité. Tant pis pour le candidat qui ne pourra pas justifier de ce que sa mutation « nécessite un changement de domicile », il ne sera plus éligible à un bail mobilité. Le contrôle du juge est par ailleurs déjà suffisant. Dès lors qu'un juge estimerait que le propriétaire a signé un bail mobilité en fraude de la loi du juillet 1989 (parce qu'aucune condition de recours à ce bail n'est remplie), il requalifiera le bail signé en bail meublé classique avec reconduction tacite d'année en année.

En définitive, l'article 9 de la proposition de loi est la seule bonne chose à retenir. Il vise à permettre de saisir la commission départementale de médiation (censée faciliter l'octroi d'un logement social, via la désignation de candidats « prioritaires loi DALO ») aux personnes ayant reçu un congé du bailleur en zone tendue. Même si les listes d'attente sont longues, augmenter les chances pour un locataire congédié de trouver un logement social ne peut qu'être avantageux pour un propriétaire obligé de délivrer congé. Comme le disent les auteurs de la proposition, « c'est donc tout à la fois une mesure de protection du locataire et des intérêts du propriétaire bailleur ». Pour le reste, la proposition de loi Echaniz ne fait qu'accroître la suspicion envers les propriétaires et multiplier les contraintes. Avec de telles restrictions, qui a envie de se lancer dans la location de longue durée ? À l'heure où, de l'aveu même du nouveau ministre chargé du Logement Guillaume Kasbarian, il s'agit d'encourager les propriétaires à louer des logements, à faire des travaux, à prendre en charge la rénovation énergétique de leur logement, cette proposition paraît totalement contre-productive. L'UNPI plaidera pour son rejet total. ■

Les locations saisonnières, acte II au Sénat

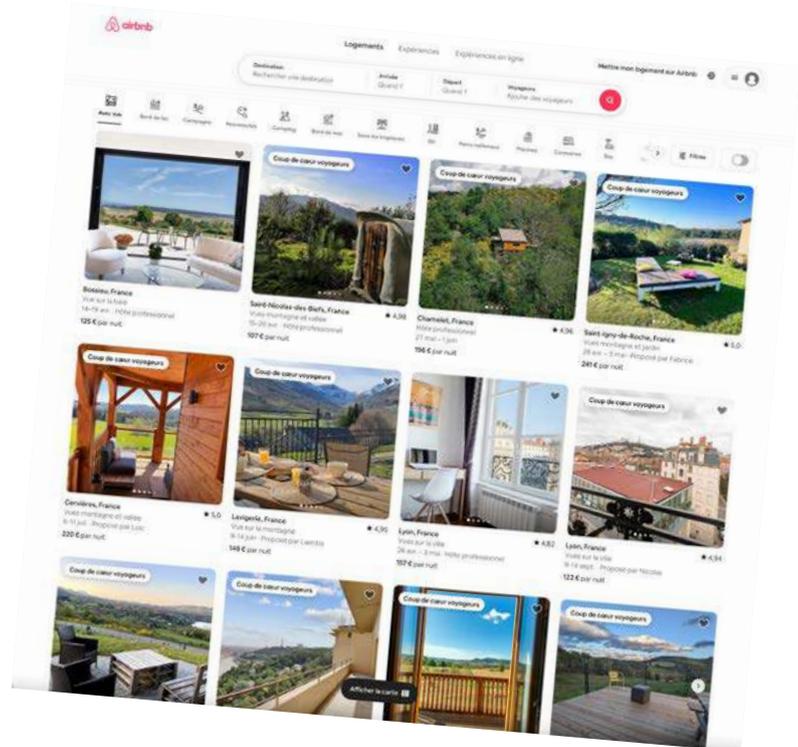
ACTUALITÉS — Considérées, entre autres, comme les responsables de la crise du logement les locations touristiques n'échappent pas aux fourches caudines des parlementaires de tous bords politiques.

Par Coralie Adam, Directeur des affaires générales et politiques de l'UNPI et Frédéric Zumbiehl, juriste de l'UNPI

À l'extrême gauche, Danielle Simonnet, députée LFI-NUPES de Paris, dénonce devant le « ministre des expulsions et du mal-logement » les « expulsions illégales pour congés opérées par des propriétaires qui veulent rentabiliser leurs biens immobiliers en profitant des Jeux olympiques et paralympiques (JOP) pour les mettre en location touristique sur Airbnb »⁽¹⁾. La même accusation est portée par les députés socialistes, ceux-ci ayant déposé une proposition de loi anti-congés frauduleux (voir pages 10 à 12). À droite, Jean-Baptiste Blanc, sénateur LR du Vaucluse, réclame qu'il soit possible à toute commune en zone « tendue » d'encadrer les locations touristiques⁽²⁾, omettant au passage que cela est déjà le cas⁽³⁾. Enfin, lorsqu'il critique, avec un certain humour, le refus de Bercy d'appliquer l'alourdissement de la fiscalité sur les meublés inscrit dans la dernière loi de finances⁽⁴⁾, Max Brisson, sénateur LR des Pyrénées-Atlantiques, suggère lui aussi qu'il faut s'attaquer aux locations « Airbnb ».

Quant à l'exécutif, le ministre Guillaume Kasbarian apporte son soutien à la proposition de loi « anti-Airbnb » de la députée Renaissance Annaïg Le Meur⁽⁵⁾ : « ce texte, que j'ai cosigné et qui a déjà été adopté en première lecture à l'Assemblée nationale, contient trois éléments importants : l'extension de l'obligation de réaliser des travaux de rénovation aux locations touristiques ; le rééquilibrage des mesures fiscales, jusqu' alors plus favorables aux locations touristiques, ce qui est anormal ; et le plus large accès des maires aux outils de régulation des meublés touristiques. J'ai bon espoir qu'il soit bien reçu fin mai au Sénat, où il est attendu par tous les groupes »⁽⁶⁾. Le ministre a d'ailleurs précisé que le texte serait inscrit le 21 mai au Sénat, après un passage en commission autour du 7 mai.

Pour autant, ces critiques sont-elles fondées ? L'UNPI ne le pense pas pour les raisons suivantes : il convient de souligner que l'impact du secteur de la location de courte durée sur le marché locatif longue durée est marginal. 48 % des meublés de tourisme sont des résidences principales et 44 % sont des résidences secondaires utilisées par leurs propriétaires, la plupart du temps, de façon occasionnelle. Ce ne sont donc que 80 000 logements



affectés à cette activité soit 0,2 % du parc résidentiel français.

Par ailleurs, les mesures proposées par la proposition de loi ne vont en aucun cas résoudre les déséquilibres du marché en zone tendue puisqu'en réalité la baisse de l'abattement des biens meublés au sein du régime micro-BIC, tout comme la baisse du seuil de location des résidences principales de 120 jours à 90 jours, ne semblent être que des mesures démagogiques sans effet sur la crise du logement. Pour encourager les propriétaires à louer des logements en tant que résidences principales, ne faudrait-il pas, plutôt, simplifier la législation sur les baux ou faire en sorte que, en cas d'impayés, l'expulsion du locataire soit facilitée ? Faut-il alourdir la fiscalité sur les locations de courte durée ou, au contraire, alléger celle sur les locations de longue durée ? Enfin, après avoir mis à contribution les propriétaires pour que la France soit la première destination touristique du monde, peut-on, subitement, leur demander de ne plus louer en saisonnier ? ■

1) Réunion de la Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale du 3 avril 2024 (séance de 17 heures).

2) Question écrite n° 10621, JO Sénat du 14 mars 2024.

3) Voir l'article L.631-9 du Code de la construction et de l'habitation, modifié en dernier lieu par la loi de finances pour 2023.

4) Questions au Gouvernement, séance du 6 mars 2024.

5) Pour un commentaire complet, voir notre numéro de janvier, page 36.

6) Ibidem note 1.

Un premier bilan de la loi Kasbarian « visant à protéger les logements contre l'occupation illicite »

BILAN — Le 20 mars dernier, Sylvain Grataloup, Président de l'UNPI, était auditionné dans le cadre d'une « mission d'application » lancée par la Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale concernant la loi « Kasbarian » du 27 juillet 2023 ⁽¹⁾. Devant les députés rapporteurs Frédéric Falcon et Caroline Yadan, il a pu formuler des critiques générales et faire état des premières expériences territoriales des Chambres UNPI. **Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI**

Une protection imparfaite contre les squats

En tant qu'elle simplifie la procédure « rapide » devant le préfet en cas de squat, ou en étendant celle-ci aux logements même vacants, la loi Kasbarian constitue certainement une amélioration. L'arsenal anti-squat existant comporte néanmoins des failles. Certaines tiennent à la définition même du squat. Le Code pénal définit ce dernier comme l'introduction dans le local d'autrui « à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou de contrainte ». Comme le souligne l'UNPI 46, que faire lorsque des locataires « remettent les clés à des amis SDF » (le cas n'est pas rare...) ? Au moment d'aller voir le préfet, ce dernier refusera d'admettre que cette situation rentre dans le cadre de la procédure anti-squat prévue à l'article 38 de la loi « DALO ».

Si des propriétaires se plaignent de ne pas réussir à faire intervenir la police, les Chambres UNPI 04 et 38 rapportent que les maires se déplacent encore moins

D'autres difficultés proviennent du manque de réactivité des autorités chargées d'intervenir. La loi Kasbarian a étendu aux maires et aux commissaires de justice la possibilité de dresser un constat d'occupation illicite (en plus des officiers de police judiciaire), constat sur la foi duquel le préfet ordonnera ou non l'expulsion des squatteurs. Hélas, si des

propriétaires se plaignent de ne pas réussir à faire intervenir la police, les Chambres UNPI 04 et 38 rapportent que les maires se déplacent encore moins. Malheureusement, cette non-réactivité ne semble pas pouvoir être sanctionnée en justice. Ainsi, un propriétaire ayant intenté un référé-liberté après le refus du maire de Marseille de constater une occupation illicite a été définitivement débouté par le Conseil d'État. Confirmant la décision de rejet du juge des référés du tribunal administratif, les juges du Palais royal ont en effet décidé que la condition d'urgence n'était pas remplie parce que « d'une part, le constat de l'occupation illicite d'un bien [par le maire] n'est pas enserré dans un délai particulier (...), d'autre part, parce que le requérant n'a pas établi se trouver dans l'impossibilité matérielle de faire constater l'occupation illicite par un commissaire de justice » (Conseil d'État, Juge des référés, 11 octobre 2023, n° 488783). Autrement dit, la possibilité introduite par la loi Kasbarian de faire constater un squat par le maire peut être purement fictive, la victime devant alors faire appel à un OPJ ou, plus simplement, à un commissaire de justice (à ses frais). Enfin, concernant l'alourdissement des sanctions à l'encontre des squatteurs, et comme le souligne l'UNPI 38, le droit pénal, même réformé, ne fait pas « assez peur ».

Les procédures d'expulsion demeurent éprouvantes

Comme l'a fait valoir Sylvain Grataloup, Président de l'UNPI, si la loi du 27 juillet 2023 a réduit certains délais de la procédure d'expulsion, ce n'est que très marginalement (notamment, passage du

1) Sur cette loi, voir notre numéro d'octobre 2023, page 30.



Copyright (c) 2024 Antonin Albert/Shutterstock

Guillaume Kasbarian, ministre délégué auprès du ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, chargé du Logement.

À SAVOIR

Une circulaire du 23 novembre 2023 sur la loi Kasbarian

La circulaire qu'a adressé le garde des Sceaux aux procureurs en novembre 2023 concernant la loi du 27 juillet 2023 consiste, principalement, à récapituler des solutions jurisprudentielles déjà connues. On note néanmoins un appel du ministre à ce que le volet pénal de la loi Kasbarian soit pleinement appliqué. Les procureurs devront ainsi veiller « à ce que les parquets développent et animent une politique pénale dynamique et empreinte de fermeté en matière de lutte contre les squats ».

délai de deux mois à six semaines pour l'acquisition de la clause résolutoire). « En pratique, il est peu probable que la réduction de ces délais accélère la procédure, en raison de la difficulté d'obtenir, en fonction des juridictions, une date d'audience avant plusieurs mois »⁽²⁾. L'engorgement des tribunaux semble ici être au cœur du problème. L'UNPI 38 comme l'UNPI 46 évoquent un délai moyen de six mois pour obtenir une audience. Ainsi que le souligne l'UNPI 87, « les tribunaux sont tellement engorgés que ce n'est pas en si peu de temps que la fluidité va pouvoir se réaliser ».

Par ailleurs, la loi Kasbarian n'a pas mis un terme à certaines stratégies récurrentes mises au point

pour retarder l'expulsion. L'UNPI 72 et l'UNPI 04 rappellent ainsi que des locataires en impayés invoquent l'insalubrité du logement et obtiennent des services techniques des rapports à charge. Les propriétaires doivent alors s'armer de patience pour faire rétablir la vérité et pouvoir récupérer leur logement. Le Président de l'UNPI en a profité pour militer, à nouveau, en faveur du respect du principe du contradictoire dès la première visite du logement (la jurisprudence actuelle considère que le contradictoire est respecté dès lors que le propriétaire a la possibilité de contester après coup les conclusions des rapports). Les

La Chambre UNPI 04 évoque quant à elle un refus systématique d'organiser des opérations d'expulsion en présence de familles avec enfants

chambres UNPI 04 et 46 confirment également que des locataires retardent sciemment l'établissement du diagnostic social et financier (DSF) dans le but de repousser la décision du juge. Cette stratégie est néanmoins très hasardeuse, l'UNPI 87 indiquant que des jugements sont rendus même sans DSF : « dans notre département, quand le diagnostic social et financier n'a pu être réalisé, la décision le mentionne, mais il y a décision ».

Enfin, Sylvain Grataloup a pu critiquer la difficulté d'obtenir des préfets le concours de la force publique pour faire exécuter des jugements d'expulsion. Il a reporté le témoignage de l'UNPI 38, selon lequel il est nécessaire de « relancer » le préfet à maintes reprises pour espérer faire avancer la procédure. Au point que, en définitive, c'est souvent avec l'engagement de la responsabilité de l'État (pour non-exécution d'une décision de justice) que les affaires se résolvent. Il est d'ailleurs frappant que des préfetures (comme celle de Paris) mettent en ligne des formulaires d'indemnisation, l'idée étant que l'Etat préfère prendre en charge l'indemnisation des propriétaires plutôt que de prêter son concours à l'exécution des jugements d'expulsion. La Chambre UNPI 04 évoque quant à elle un refus systématique d'organiser des opérations d'expulsion en présence de familles avec enfants. Cependant, les pratiques diffèrent sensiblement d'un département à l'autre. À l'inverse de ce qui précède, l'UNPI 46 rapporte par exemple que « la Préfecture refuse peu l'octroi de la force publique, dans la mesure où elle n'a pas les fonds pour indemniser les propriétaires ».

2) Béatrice Vial-Pedroletti, Pierre De Plater, Loyers et copropriété, janvier 2024.

Rénovation

La nécessité d'une approche globale

PERSPECTIVES — Le sujet de la rénovation énergétique des logements privés engage autant les pouvoirs publics que les particuliers. Qu'ils soient propriétaires d'une maison individuelle ou copropriétaires, ceux-ci ont tout intérêt à envisager les travaux dans leur logement de façon globale et à long terme, pour en tirer le meilleur profit autant sur le plan financier qu'environnemental. **Par Laurent Caillaud, Savana Media**



© Photo Richelleu Réovation

Pourquoi faire simple quand on peut faire compliqué ? Si le concept de la rénovation d'un logement paraît facile à appréhender, les particuliers auront besoin d'une patience et d'une clairvoyance à toute épreuve pour s'y retrouver dans la jungle des obligations, autorisations et appellations administratives diverses. À commencer par le désormais légendaire diagnostic de performance énergétique (DPE), dont nul ne conteste la nécessité mais dont la mise en application et le calendrier rappellent furieusement Les 12 travaux d'Astérix (lire à ce sujet le dossier de 25 millions de propriétaires de février 2024). Il en va de même du maquis des aides et subventions censées accélérer le processus, mais dont le versement prend des allures de couacs et de retards généralisés. A tel point que le ministre de la Transition écologique, Christophe Béchu, a dû enfile son casque de chantier et ses chaussures de sécurité avant d'annoncer en février et mars derniers une vague de simplifications des dispositifs existants !

Agacement grandissant chez les propriétaires

Au-delà de l'enjeu environnemental, il s'agit d'une question sociétale et politique majeure car selon l'Observatoire DPE/ADEME, 15 % des logements en copropriété sont actuellement classés F ou G selon le DPE et sont donc considérés comme des passoires thermiques. En ajoutant les maisons individuelles, on arrive à 7 ou 8 millions de logements concernés, selon Corinne Jolly, présidente de PAP (Particulier à Particulier), qui a organisé le Salon de l'immobilier Neuf et de la Rénovation Énergétique en mars 2024 à Paris : « *Nous notons chez les propriétaires un agacement grandissant face à ce sujet qui présente un caractère d'urgence mais baigne dans une grande confusion. En effet, même si nous comprenons tous la nécessité de faire progresser le parc immobilier sur le plan énergétique et environnemental, force est de constater que rien n'est fait pour que les propriétaires se sentent rassurés par des mesures claires et un calendrier inamovible... Résultat, ils ne s'approprient pas l'objectif et n'envisagent souvent les rénovations qu'à minima, par obligation, une lettre E au DPE leur suffisant pour être sereins jusqu'à 2034 s'ils louent leur bien.* »

Un calendrier à la fois rigide et intenable

Que faire lorsque l'on loue ou que l'on envisage de louer un logement classé F ou G, que l'on n'a pas encore procédé aux travaux et que l'on souhaite dormir sur ses deux oreilles ? « *En premier lieu, ne pas paniquer, ajoute la présidente de PAP. Pour que l'agenda du DPE soit respecté, il faudrait pratiquer environ un million de rénovations par an, or on est à 100 000 en moyenne. Car on manque de main d'œuvre, d'aides au financement réellement efficaces, parce que*



© Photo Richelieu Rénovation



© Photo Richelieu Rénovation

le DPE n'est pas encore à 100 % opérationnel et que le calendrier légal est intenable. Que les propriétaires en retard se rassurent, les objectifs n'étant pas réalistes, il y aura probablement peu de contrôles de la part des pouvoirs publics. » Attention, ne rien faire serait une stratégie risquée pour les propriétaires bailleurs. Car si un report de calendrier est probable, il n'est pas certain. Impossible, donc de miser dessus.



La complexité des travaux dans une maison ancienne

Au moment d'envisager une rénovation, il y a deux poids deux mesures selon que l'on est propriétaire d'une maison individuelle ou d'un appartement. En effet, à condition de respecter les règles d'urbanisme propres à chaque commune et — s'il y a lieu — les règles de voisinage, le propriétaire d'une maison a peu ou prou les mains libres pour décider de la nature des travaux à entreprendre, de leur budget et des entreprises qui seront à l'œuvre. Attention, qui dit maison ancienne dit coût des travaux automatiquement majoré par rapport à une construction récente car il y aura plus de sujets à traiter entre la couverture, l'isolation, les menuiseries extérieures, le chauffage, l'électricité et l'assainissement (lire l'interview de Léa Grauleau en page ?). Rénover de A à Z reviendra probablement plus cher que faire construire dans le neuf - à partir de 1 500 /m² selon Richelieu Rénovation ! Mais cela peut relever d'un choix esthétique assumé de la part de propriétaires privilégiant le charme de l'ancien, ou être imposé par la localisation, certaines communes ne comptant quasiment que de l'ancien. Une rénovation garantit-elle un meilleur résultat DPE ? Lorsqu'il s'agit juste d'améliorer le classement, il est possible de cibler l'intervention sur un point de faiblesse précis du logement, comme un mur nord mal isolé ou un système de chauffage obsolète. Mais il s'agit seulement d'une mise à niveau coûtant quelques centaines ou quelques milliers d'euros, pas d'une véritable rénovation énergétique. Celle-ci doit être considérée de façon globale et à long terme, selon un budget d'une autre ampleur.

BON À SAVOIR

Les 10 règles d'or d'une rénovation réussie en copropriété

- 1.** Choisir un maître d'œuvre selon l'importance des travaux (le conseil syndical s'en charge, avec l'aide du syndic); choisir un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) si nécessaire pour des missions d'ingénierie financière ou de renégociation de contrats d'exploitation.
- 2.** Informer les copropriétaires des travaux envisagés pour préparer les votes en assemblée générale (syndic).
- 3.** Concevoir le programme des travaux avec le maître d'œuvre et l'AMO.
- 4.** Mettre en concurrence des entreprises pour réaliser les travaux.
- 5.** Définir le plan de financement sur la base des devis des entreprises, en tenant compte des aides et subventions potentielles.
- 6.** Planifier les travaux en les regroupant afin de réduire les nuisances pour les habitants, obtenir des aides plus importantes et des devis plus intéressants.
- 7.** Demander à la mairie les autorisations indispensables.
- 8.** Procéder à un diagnostic amiante pour éviter un arrêt du chantier si on en découvre après le début des travaux.
- 9.** Prévoir l'intervention d'un CSPS sur le chantier (coordinateur sécurité et protection de la santé) et la réalisation d'un contrôle technique, parfois demandé par les assurances décennales.
- 10.** Souscrire une assurance dommages-ouvrage.

(source: Anah)

En copropriété, les vertus de l'approche collective

La chose se complique dans le cas d'une copropriété, la prise de décision devant s'effectuer de manière collective. C'est d'ailleurs à l'occasion de la visite par Christophe Béchu d'une copropriété à Saint-Herblain (44) en mars dernier que l'Agence nationale de l'habitat (Anah.gouv.fr) a dévoilé un Guide de la Rénovation énergétique des copropriétés rassemblant en une trentaine de pages l'essentiel des questions que peuvent se poser les propriétaires privés. En ressort une règle d'or : il est indispensable de privilégier la rénovation globale d'un immeuble plutôt que des travaux menés au cas par cas de façon isolée par appartement. Si la copropriété envisage des travaux importants (ravalement, étanchéité de toiture, mises aux normes, accessibilité etc.), c'est l'occasion idéale selon l'Anah de mener en même temps des travaux d'amélioration énergétique collectifs qui permettront une rénovation globale efficace de l'immeuble. Et s'il n'y a pas de travaux prévus à court ou moyen terme, s'engager dans une démarche globale est en tout état de cause recommandé : cela évitera de procéder à des interventions

COÛTS

Entre 100 et 1 900 €/m² selon la rénovation

Rénovation simple : entre **100 et 700 €/m²**

Peinture, pose de carrelage, rafraîchissement esthétique, pose de moquette, de parquet ou de petit mobilier

Rénovation intermédiaire : entre **700 et 1 500 €/m²**

Inclut la rénovation simple + réagencement d'espaces, modification de cloisons non-porteuses, plomberie, électricité, cuisine, salle de bains, fenêtres

Rénovation lourde : entre **1 500 et 1 900 €/m²**

Inclut la rénovation intermédiaire + modification d'une structure porteuse ou de la structure du plancher, toiture, fondations

(source : LBM Paris)

PRÉCISIONS

Dans le détail d'une rénovation lourde

Ouverture dans un mur porteur	2 700 à 4 500 €
Isolation intérieure	10 à 50 €/m ²
Isolation extérieure	150 à plus de 200 €/m ²
Suppression de murs et cloisons	10 à 80 €/m ²
Création de murs et cloisons	10 à 300 €/m ²
Rénovation de la charpente	150 à 200 €/m ²
Changement de la couverture	55 à 65 €/m ²
Modification du système de chauffage	2 000 à 17 000 €

(Source : Hellowatt.fr)

dans l'urgence à l'occasion d'une panne d'équipement ou pour réparer un bâti dégradé, sachant que ces travaux ne pourront alors pas bénéficier d'aides financières ni s'inscrire dans un cadre de concertation avec l'ensemble des copropriétaires, ce qui conduit en général à des réparations a minima. De plus, regrouper plusieurs bouquets de travaux dans un projet de rénovation globale permettra des économies d'échelle sur le plan financier donc un meilleur rapport qualité/prix des travaux, la rationalisation de la constitution des dossiers administratifs, l'optimisation des chantiers et la réduction des nuisances pour les habitants.

Faire appel à un bureau d'études

« Le syndic ne prendra aucune initiative, cela n'est pas son rôle, assure Corinne Jolly. C'est donc aux propriétaires de se saisir du dossier, de se parler, de se concerter et de s'assurer qu'il y a une majorité favorable aux travaux avant d'étudier la portée de ceux-ci et de faire procéder à des devis au niveau de la copropriété. » Si la copropriété ne souhaite pas rénover de façon globale, est-il raisonnable de se lancer dans des travaux de manière individuelle ?



© Photo Richelieu Rénovation



© Photo Richelieu Rénovation



© Photo Richelieu Rénovation

Pourquoi pas ? Pour des travaux de confort ou pour une remise à niveau sur le plan esthétique avant une vente (ce qu'on appelle le home staging). Comme dans le cas d'une maison, installer du double vitrage ou changer de radiateurs ne suffira pas à faire progresser de façon significative le bilan énergétique réel du logement. Pour maximiser les économies d'énergie, une rénovation énergétique performante doit privilégier une approche intégrée, abordant les aspects énergétiques, architecturaux et financiers. Ce qui implique l'expertise d'un bureau d'études thermiques et fluides, qui analysera la performance énergétique initiale du bâti et identifiera ses faiblesses afin de proposer des solutions d'isolation, de ventilation et de production d'énergie plus performantes.



© Photo Richelieu Rénovation

Vendre une passoire thermique, c'est possible !

L'absence de rénovation peut-elle gêner, voire empêcher la vente d'un bien mal classé sur le plan énergétique ? Les propriétaires peuvent se tranquilliser, la réponse est non ! Si l'audit énergétique (désormais obligatoire pour la vente de maisons individuelles et immeubles en monopropriété classés F ou G) donne des informations précises sur les « pathologies » du logement, les scénarios de travaux à engager en priorité et des prévisions de coûts, il n'interdit aucunement la vente (infos sur France-renov.gouv.fr). Sinon il serait impossible de

se défaire d'un château en ruines ! En revanche, un mauvais classement aura évidemment un impact sur le prix de vente. On considère que la décote va de 5 % pour un DPE F à 20 % pour un G, selon l'ampleur des travaux à prévoir (source PAP). L'idéal est de procéder à des devis ainsi qu'à un audit énergétique avant travaux puis d'ajuster le prix en conséquence. Cela rassurera l'acheteur, tout en lui permettant de garder la main sur les travaux à prévoir. Vendre sans avoir rénové, quitte à baisser son prix, peut ainsi constituer un bon choix avant l'arrivée (redoutée) sur le marché d'un afflux de passoires thermiques. ■

ÉCOLOGIE

Installer l'air conditionné en respectant l'environnement

La climatisation est un sujet récurrent, notamment dans le sud de la France et dans le cas des demeures anciennes et des châteaux convertis à un usage hôtelier. Installer des unités d'air conditionné dans chaque pièce apparaît comme une aberration environnementale autant qu'un gouffre financier. La bonne démarche commence par une isolation qui conservera

aussi bien le froid que le chaud et qui sera dotée d'une ventilation nocturne efficace. Puis, si nécessaire, par l'intégration de climatiseurs couplés à des systèmes intégrés automatiques afin qu'ils ne soient utilisés que ponctuellement, en tenant compte de l'exposition au soleil des pièces concernées. Il est par ailleurs recommandé de recourir à des installations « vertueuses » comme une pompe à chaleur air/air, une climatisation solaire ou un puits canadien, et même « vertes » comme la pose d'un mur (ou d'un toit) végétal, qui permet d'abaisser la température jusqu'à 10 °C par rapport à l'extérieur.

(Sources : lzi-by-edf-renov.fr et Richelieu Rénovation)

« Le cas spécifique de l'haussmannien »

RENCONTRE — Paris et sa première couronne forment un cas à part sur le marché immobilier français, étant composées essentiellement d'immeubles, en grande partie haussmanniens, dans un cadre urbain très dense. Quelles en sont les conséquences pour les propriétaires à l'heure d'envisager une rénovation ? Les réponses de Jean-Marc Catherine, président de LBM Paris, spécialiste de la rénovation en Ile-de-France. **Propos recueillis par Laurent Caillaud, Savana Media**

Un chantier de rénovation parisien est-il forcément un cas à part ?

Jean-Marc Catherine : Paris et sa première couronne présentent en effet un cadre urbain très dense, sur un parc bâti relativement ancien. Un des problèmes que nous rencontrons est la difficulté d'accès au chantier, avec un manque de places de stationnement à proximité, le prix du stationnement, l'impossibilité d'installer une benne à déchets ou des demandes d'autorisations compliquées et onéreuses pour obtenir le droit d'installer un monte-charge. Le bruit occasionné forme une contrainte supplémentaire compte tenu de la densité d'habitation. Il est donc important d'anticiper toute la logistique avant le démarrage des travaux.

« Pour un particulier, faire appel à un contractant général habitué à ce genre de chantier est le meilleur moyen de faire aboutir son projet de rénovation »

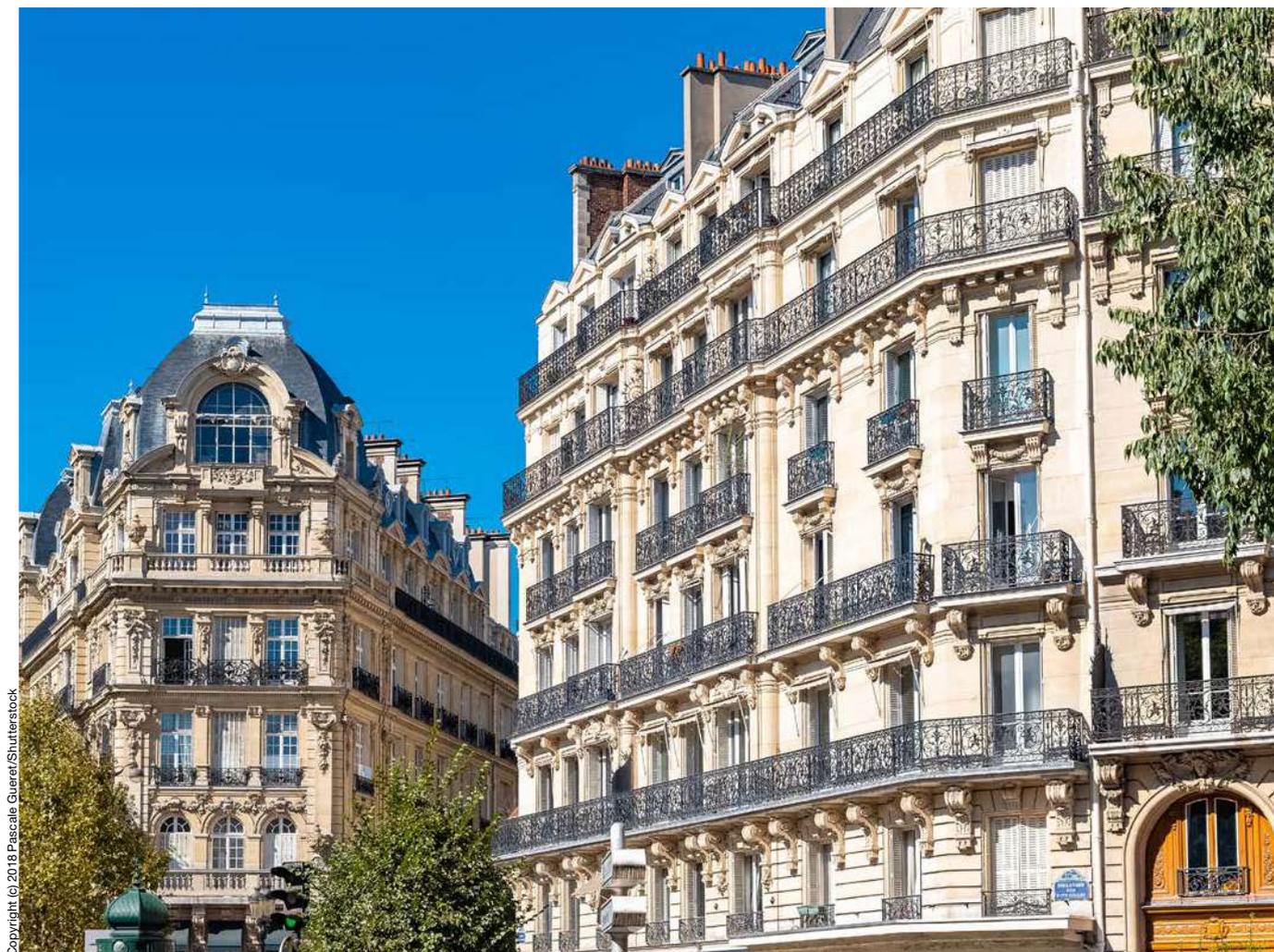
Jean-Marc Catherine, président de LBM Paris

Dans le cas d'un appartement haussmannien, un propriétaire peut-il envisager la rénovation de son appartement de manière indépendante du reste de la copropriété ? Cela est-il compatible avec une mise aux normes sur le plan énergétique ?

Comme dans tout immeuble partout en France, certains postes doivent obligatoirement obtenir l'accord de la copropriété. Ce qui ne va - hélas - pas toujours de soi. Il s'agit notamment des fenêtres,



© Photo DR



Copyright (c) 2018 Pascale Gueret/Shutterstock

même si elles sont changées à l'identique, de la modification d'une porte palière ou de l'ouverture d'un mur porteur. Cette dernière opération doit être soumise à l'accord de la copropriété avec la fourniture de plusieurs éléments, comme le rapport, l'étude de structure et les plans d'exécution du bureau d'études, une attestation de l'assurance décennale de l'entreprise prestataire choisie ou une copie du devis pour les travaux de rénovation. Pour un particulier, faire appel à un contractant général habitué à ce genre de chantier est le meilleur moyen de faire aboutir son projet de rénovation.

Sur le plan technique, quelles sont les difficultés auxquelles vous êtes confrontés lors des rénovations dans Paris ou en première couronne ?

Il est capital de bien maîtriser les spécificités du bâti ancien parisien, notamment haussmannien. En effet, souvent les immeubles ont bougé dans le temps et certaines cloisons non porteuses initialement sont devenues semi-porteuses. Un artisan qui n'est pas familier avec ces bâtiments risque de démolir ces cloisons sans précaution, en créant

des désordres qui peuvent amener à d'importants litiges. Il est donc primordial de choisir une entreprise experte de ce parc.

Dans certains quartiers historiques, les travaux nécessitent des autorisations spécifiques, par exemple, lors des changements de fenêtres ou lors d'interventions sur les toitures. Comment gérer cette complexité ?

Certains quartiers sont en effet soumis à l'accord des architectes des Bâtiments de France lorsqu'ils sont dans le périmètre restreint d'un ouvrage classé. Les travaux extérieurs dépendent alors de leur approbation, selon un délai qui peut aller jusqu'à plusieurs mois suivant le type de classement. De plus, certaines contraintes concernant les couleurs ou le choix des matériaux peuvent être imposées au propriétaire. Il est indispensable de les prendre en compte avant de se lancer dans un projet de rénovation s'il a un impact sur l'extérieur du bâti et de faire appel à une entreprise qui saura vous aider à naviguer dans ces problèmes administratifs parfois très chronophages et complexes. ■

Rénover une maison ancienne, les questions à se poser

ENTRETIEN — La rénovation d'une maison ancienne demande elle-aussi une approche globale du chantier, prenant en compte des considérations autant esthétiques que techniques ou financières. L'avis de Léa Grauleau, architecte d'intérieur, Richelieu Rénovation. **Propos recueillis par Laurent Caillaud, Savana Media**

Quelles sont les premières questions à se poser au moment d'envisager la rénovation d'une maison ancienne ?

Léa Grauleau: Les maisons anciennes sont toutes différentes les unes des autres. Elles peuvent bien sûr présenter des similitudes selon les époques mais chaque cas est unique. Avant d'envisager une rénovation, il convient de se poser des questions très simples: la maison a-t-elle été auparavant touchée ou remaniée? son isolation a-t-elle déjà été renforcée? y a-t-il de précédentes extensions ou une surélévation? dans quel état sont les fenêtres et sa toiture? quel est son mode de chauffage? Ces sujets prioritaires donneront un premier axe pour les travaux à prévoir. Mais surtout, attention à considérer la rénovation de façon globale, en incluant tous les postes ayant un effet potentiel sur son bilan énergétique. Il ne sert à rien d'installer du double ou du triple vitrage si l'on néglige l'isolation des murs! Se focaliser sur le coût des travaux à l'instant T n'est jamais un bon calcul. Il faut raisonner à long terme, ce que les propriétaires ou les acheteurs ont parfois du mal à accepter.

En quoi l'isolation peut-elle être un écueil ?

Les spécificités à prendre en compte pour une maison ancienne sont autant techniques qu'esthétiques. Prenons l'exemple d'une jolie meulière du XIX^e siècle. Il serait absurde, et probablement pas autorisé, de l'isoler par l'extérieur car cela lui ferait perdre son caractère. Ce qui obligera à l'isoler par l'intérieur, un procédé demandant une bonne maîtrise technique pour empiéter le moins possible sur la surface habitable. Il est souvent souhaitable de faire appel à un bureau d'études thermiques pour obtenir une efficacité optimale malgré les ponts thermiques au niveau des murs porteurs et des planchers. Par ailleurs, le choix des isolants est crucial, ceux-ci devant s'adapter à la nature des murs existants. En effet, de nombreux matériaux anciens comme le torchis doivent absolument respirer pour conserver leurs

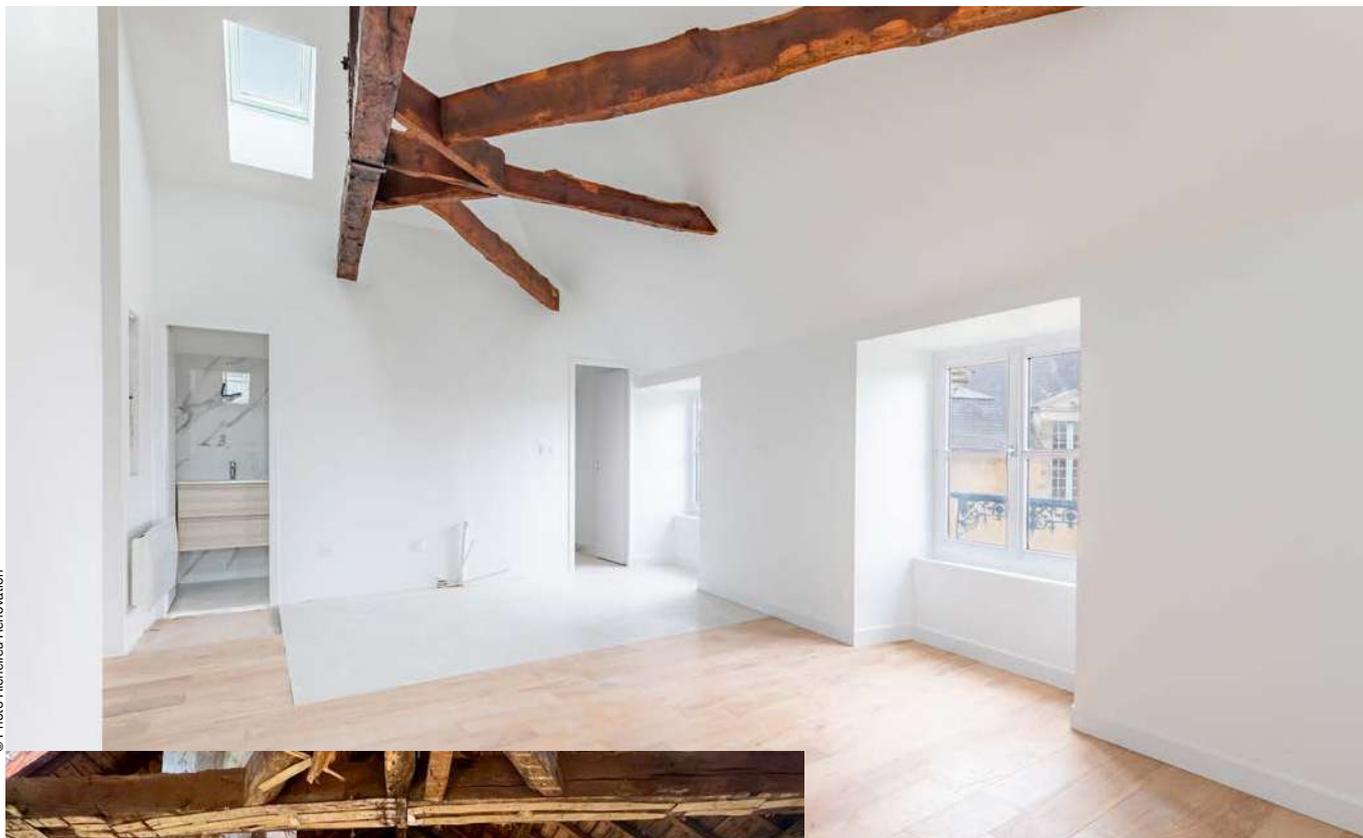


© Photo Richelieu Rénovation

« Dans le cas d'une maison, l'état de sa toiture peut faire basculer l'enveloppe budgétaire et se chiffrer en plusieurs dizaines de milliers d'euros, voire plus »

Léa Grauleau, architecte d'intérieur, Richelieu Rénovation

qualités structurelles. Dans le cadre d'un chantier complexe, il conviendra de procéder avant les travaux à une étude approfondie par un bureau spécialisé pour éviter de potentielles mauvaises surprises.



© Photo Richelieu Rénovation



© Photo Richelieu Rénovation

Le sujet de l'électricité présente-t-il une difficulté particulière ?

Qu'il s'agisse de la plomberie ou de l'électricité, dans une maison ancienne il est rare que les réseaux soient aux normes. Et vu qu'il n'est pas toujours possible de tracer des saignées pour les différentes conduites, c'est à l'architecte d'intérieur de trouver des astuces afin que l'on ne se retrouve pas avec des goulottes ou des coffrages inesthétiques. Concernant la plomberie, les eaux usées et les eaux de pluie sont le plus souvent rejetées ensemble, or nombreuses sont les villes qui demandent de se raccorder au réseau urbain en séparatif.

Quel budget faut-il compter pour la rénovation d'une maison ancienne ?

Qu'il s'agisse d'une maison ou d'un appartement, on considère qu'il faut compter à partir de 1.500 €/m² pour une rénovation globale. Avec une inconnue dans le cas d'une maison, l'état de sa toiture, qui peut faire basculer l'enveloppe budgétaire et se chiffrer en plusieurs dizaines de milliers d'euros, voire plus.

Qu'en est-il des systèmes de chauffage à installer ? Sont-ils les mêmes que pour une maison contemporaine ou récente ?

Lorsque cela est possible, je conseille de conserver les vieux radiateurs à eau, à condition de remplacer la source de chauffage. Il va de soi que la vieille chaudière à fioul doit être recyclée ! Si la maison dispose d'un grand terrain, on peut envisager une géothermie horizontale ou verticale. Certes, cela représente un investissement plus important que la pose de radiateurs électriques ou d'une pompe à chaleur, mais à long terme c'est le bon choix car la chaleur utilisée est celle de la Terre. Cette solution se combine parfaitement avec des planchers chauffants, dont le confort est unanimement apprécié. De même, l'installation de poêles à bois ou à pellets permet de conserver les anciennes cheminées ainsi que leurs conduits tout en produisant une chaleur douce et respectueuse de l'environnement. ■

La transmission de l'activité hôtelière sous le régime du pacte Dutreil

ANALYSE — Lors de la création d'une activité hôtelière se pose toujours la question de son organisation juridique, et plus précisément de savoir si les murs et le fonds doivent être logés dans la même structure. Or, si les critères opérationnels et financiers militent plutôt pour une détention séparée, l'analyse de la question sous l'angle de la fiscalité peut conduire à une conclusion diamétralement opposée. Surtout lorsque la transmission de l'activité est abordée. **Par Kevin Lannuzel, avocat fiscaliste associé du cabinet Agil'IT**

Enjeu de la structuration de l'activité hôtelière

On observe depuis de nombreuses années une tendance des acteurs du secteur de l'hôtellerie à une séparation de l'activité d'exploitation des murs de celle de gestion du fonds hôtelier dans deux structures juridiques distinctes.

De façon classique, au sein des groupes familiaux, le dirigeant détient une SCI translucide dans laquelle est logé le parc immobilier tandis que l'exploitation hôtelière est confiée à une société commerciale (SAS ou SARL). Les loyers versés par la société d'exploitation permettent d'assurer le paiement de l'emprunt d'acquisition des murs.

Les raisons qui sous-tendent cette organisation sont nombreuses. Il peut s'agir d'objectifs d'efficacité managériale, afin de permettre la constitution d'équipes spécialisées autour de chacune de ces deux activités nécessitant des compétences très différentes. Cette structuration peut aussi répondre à des considérations de liquidité des actifs — la potentielle cession de l'activité hôtelière s'en trouvant fluidifiée — et de protection des biens immobiliers face aux prétentions des créanciers de l'activité de gestion hôtelière.

Plus globalement, ce mode de détention offre de nombreuses possibilités de structuration permettant de répondre de façon plus individualisée aux objectifs patrimoniaux spécifiques aux dirigeants de groupes hôteliers (transmission, rémunération complémentaire, départ en retraite, etc.).

Au vu de ces nombreux avantages, la dissociation semble devoir s'imposer. La réponse doit néanmoins être nuancée dès lors qu'on envisage la question

sous l'angle de la fiscalité. Il est en effet nécessaire d'anticiper les impacts fiscaux de la structure mise en place sur les revenus d'exploitation d'une part, mais également sur les produits de cession de l'activité et / ou du bien immobilier d'autre part. Surtout, les conséquences en matière de transmission transgénérationnelle doivent être rigoureusement maîtrisées, notamment afin de sécuriser l'application d'un régime fiscal particulièrement intéressant, le pacte Dutreil.

Le régime fiscal attaché au pacte Dutreil

Les transmissions d'entreprises peuvent être réalisées dans des conditions fiscales très favorables dès lors qu'elles sont mises en œuvre sous les auspices d'un pacte Dutreil. Ce dispositif fiscal permet en effet de bénéficier d'une réduction de 75 % de la base taxable aux droits de mutation à titre gratuit. Combiné avec d'autres mécanismes juridiques et fiscaux tels que la donation de titres démembrés ou la réduction de 50 % des droits pour les donations réalisées avant 70 ans, l'effet est redoutable : l'exonération quasi intégrale, dans la plupart des cas, des droits de donation.

75%

Le pacte Dutreil permet de bénéficier d'une réduction de 75 % de la base taxable aux droits de mutation à titre gratuit. Combiné avec d'autres mécanismes juridiques et fiscaux tels que la donation de titres démembrés ou la réduction de 50 % des droits pour les donations réalisées avant 70 ans, l'effet est redoutable : l'exonération quasi intégrale, dans la plupart des cas, des droits de donation.

Les conséquences en matière de transmission transgénérationnelle doivent être rigoureusement maîtrisées



La mise en œuvre de l'exonération Dutreil est relativement complexe : elle est soumise à de nombreuses conditions et obligations déclaratives, et plusieurs engagements destinés à assurer la pérennité de l'exploitation sont requis. Le dispositif Dutreil s'inscrit par ailleurs dans une certaine temporalité ; il est nécessaire d'en sécuriser chacune des étapes afin de limiter tout risque de remise en cause par l'administration fiscale.

Étape 1 - La signature d'un engagement de conservation des titres

L'application du régime d'exonération est conditionnée à un engagement collectif de conservation pris par l'auteur de la transmission antérieurement à la donation pour une période minimale de deux ans. Il doit porter sur un minimum de 34 % des titres de la société. Cet engagement collectif est en réalité peu contraignant. Il empêche simplement la cession des titres à un tiers et impose à son signataire, c'est-à-dire le donataire, l'exercice d'une fonction de direction pendant une certaine durée.

Étape 2 - La donation des titres aux bénéficiaires

La donation des titres peut intervenir à tout moment à compter de la conclusion de l'engagement collectif. Seule contrainte : l'engagement de conservation

34 %

L'application du régime d'exonération est conditionnée à un engagement collectif de conservation pris par l'auteur de la transmission antérieurement à la donation pour une période minimale de deux ans. Il doit porter sur un minimum de 34 % des titres de la société.

initial doit être en cours. Dès lors que la date de la donation ne serait pas figée au moment de la conclusion de cet engagement, il est conseillé de prévoir des clauses permettant d'en ajuster la durée. Les héritiers ou donataires devront alors poursuivre l'engagement collectif jusqu'à son terme, c'est-à-dire pendant une durée minimale totale de 2 ans. La fonction de direction doit par ailleurs être exercée pendant 3 ans à compter de la date de transmission par le donateur ou par l'un des donataires. La personne qui remplit cette fonction pendant l'engagement collectif de conservation peut continuer à exercer cette fonction.

Étape 3 - L'engagement unilatéral de conservation des titres

Au moment de la transmission, chacun des donataires doit prendre un engagement individuel de conservation des titres transmis pour une durée minimum de 4 années. Attention, pour que l'engagement individuel de conservation des titres puisse commencer à courir, l'engagement collectif doit avoir pris fin. Comme déjà indiqué, dans l'hypothèse où la donation intervient avant la fin du délai de conservation initial de deux ans, les donataires doivent poursuivre l'engagement collectif de conservation jusqu'à son terme avant de débiter leur engagement individuel de conservation.

Régime fiscal applicable

Dès lors qu'il est maîtrisé, l'application du régime Dutreil mène à une réduction d'impôt très significative :

- > Abattement de 75 % en base ;
- > Les abattements applicables aux donations restent applicables, notamment l'abattement en ligne directe de 100 000 € applicable par parent et par enfant ;
- > Réduction de 50 % des droits applicable lorsque le donateur est âgé de moins de soixante-dix ans à la date de la donation ;
- > Lorsque la donation porte sur la seule nue-propriété, la base taxable aux droits de mutation est réduite selon l'âge du donateur. Dans l'hypothèse d'une donation consentie par un donateur ayant entre 51 ans et 60 ans, la valeur de la nue-propriété est de 50 % de la valeur réelle des titres. Néanmoins, la réduction de 50 % des droits dus en raison de l'âge du donateur ne s'applique alors pas ;
- > Le dispositif de paiement fractionné des droits reste applicable.

Exemple d'application

Hypothèse : donation de 100 % des titres d'une société à deux enfants pour une valeur totale de 5 000 000 €. Le donataire a moins de 61 ans et aucun abattement n'a été appliqué par le passé.

Le tableau ci-dessous présente le calcul des droits dus en fonction des modalités de transmission mise en œuvre :

Transmission des titres de la Société Exemple de calcul des droits de mutation à titre gratuit

Hypothèse : donation des titres de la Société à deux enfants pour une valeur totale de 5 000 k€ (soit plus de 34 % des titres de la société). Il s'agit d'une donation partagée avec allocation des titres à un enfant à charge pour ce bénéficiaire de désintéresser l'autre héritier par le paiement d'une soulte de même montant. Le donataire a moins de 61 ans et aucun abattement n'a été appliqué par le passé.

Valeur de la pleine propriété des titres objet de la donation	5 000 000		
	Sans pacte	Avec pacte	Démembrement
Base taxable brute	2 500 000	2 500 000	1 250 000
Base taxable par enfant	1 250 000	1 250 000	625 000
Abattement de 75 %	NA	937 500	468 750
Base taxable	1 250 000	312 500	156 250
Abattements	100 000	100 000	100 000
Net taxable	1 150 000	212 500	56 250
Droits de donation	312 678	40 694	9 444
Réduction de 50 %	NA	20 347	NA
Droits dus par enfant	312 678	20 347	9 444
Taux effectif d'imposition	25,01 %	1,63 %	1,51 %

Exonération

Les droits à verser en l'absence d'application du dispositif Dutreil s'élevaient à 312 678 € par enfant. L'application de l'exonération partielle Dutreil permet de ramener ces droits à 20 347 €

Les droits à verser en l'absence d'application du dispositif Dutreil s'élevaient à 312 678 € par enfant. L'application de l'exonération partielle Dutreil permet de ramener ces droits à 20 347 €, voire à 9 444 € lorsque les titres auront été transmis démembrement. On le voit, l'application de ce régime conduit à des résultats particulièrement intéressants. Encore faut-il que l'activité exercée y soit éligible.

L'exercice d'une activité opérationnelle au cœur du dispositif Dutreil

Le régime Dutreil est réservé aux seules entreprises, c'est-à-dire à la transmission d'une activité économique à l'exclusion de toute activité de nature civile ou patrimoniale. Ne peuvent donc en bénéficier les activités de gestion par une société de son propre patrimoine mobilier ou immobilier. Qu'en est-il des activités commerciales dont l'exploitation nécessite la gestion d'un parc immobilier ? Dans le cas d'une activité hôtelière, l'application du régime Dutreil dépendra des caractéristiques de la structure d'exploitation mise en place.

1. Une seule entité a été mise en place : exploitation et détention des murs dans une même entité

Lorsque l'exploitation du fonds hôtelier est réalisée dans la structure détenant les murs, l'application du régime Dutreil à la transmission des titres de la société ne pose pas de difficultés particulières. Le champ des activités éligibles a été précisé par l'administration fiscale par renvoi aux articles 34 et 35 du code général des impôts définissant les activités industrielles et commerciales (BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10 n° 15).

Or, l'activité hôtelière est une activité commerciale par nature au sens de ces dispositions. Les murs de l'hôtel détenus par la même société sont considérés comme des actifs affectés à cette exploitation. Ils ne sont pas exploités en tant que tels, mais bien pour les besoins de l'activité hôtelière de la société. Il ne s'agit pas ici d'une activité de gestion d'un patrimoine immobilier ni d'une activité civile.

La transmission des titres de la société peut donc bénéficier du régime Dutreil pour l'intégralité de la valorisation retenue.

2. L'exploitation du fonds et la détention des murs ont été isolées dans deux entités distinctes

Comme déjà évoqué, il arrive fréquemment que les actifs immobiliers soient isolés dans une structure différente de celle portant l'exploitation du fonds hôtelier.

Dans cette hypothèse les titres de la société d'exploitation du fonds pourront bien entendu bénéficier du

régime Dutreil. Mais qu'en est-il de la société dans laquelle les murs auront été logés ?

Celle-ci exerce une activité de location immobilière aménagée au bénéfice de la société d'exploitation. Or, comme s'agissant de la location meublée, les textes fiscaux ont tendance à assimiler la location aménagée à une activité économique. C'est le sens de leur imposition dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

De prime abord il pourrait ainsi être avancé que ces activités relèvent du secteur commercial autorisant l'application du régime d'exonération.

Néanmoins, aux termes d'une position contestable, l'administration fiscale a pris le parti d'exclure « les activités de location de locaux meublés à usage d'habitation » (location meublée) et « les activités de loueurs d'établissements commerciaux ou industriels munis du mobilier ou du matériel nécessaire à leur exploitation » (location équipée) du champ d'application du dispositif (BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10-§ 15). Cette doctrine administrative a été vivement critiquée, plusieurs décisions du Conseil d'Etat (CE 29 septembre 2023, n° 473972) et de la Cour de cassation (Cass. com. 1^{er} juin 2023, n° 22-15152) venant l'infirmier.

C'est cependant la position de l'administration fiscale qui a été consacrée par la loi de finances pour 2024 (art. 23, II) qui vient préciser que les activités de gestion par la société de son propre patrimoine mobilier ou immobilier sont exclues du champ d'application du dispositif Dutreil, quand bien même elles présenteraient les critères de la commercialité au sens des articles 34 et 35 du code général des impôts.

Une structuration telle que décrite ci-dessus présente donc de sérieux inconvénients au moment de la transmission de l'activité. D'autant que les murs peuvent représenter une valeur significative. Une solution peut consister en la mise en place d'une société holding chapeautant les deux filiales.

3. Constitution d'une holding animatrice

Lorsque l'entité dédiée à l'exploitation du fonds et celle dans laquelle les murs ont été logés sont détenues par une même société holding, l'exonération Dutreil est susceptible de s'appliquer à la transmission des titres de la société holding.

En effet, il est admis d'appliquer les dispositions de l'article 787 B du CGI aux transmissions de titres de sociétés holdings animatrices de leur groupe, dès lors que certaines conditions sont remplies.

L'animation du groupe

La société holding doit avoir pour activité principale la participation active à la conduite de la politique de son groupe et au contrôle de ses filiales exerçant une activité commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou libérale.

Cette animation du groupe doit être organisée bien en amont de la transmission des titres et documen-

tée par un ensemble d'actes juridiques comme des procès-verbaux des réunions du comité stratégique retraçant les discussions sur la conduite de la stratégie du groupe. Les prestations de management en matière de stratégie et de contrôle des filiales doivent être nettement matérialisées, notamment par la production d'une convention d'animation. La preuve de la mise en œuvre par les filiales des orientations stratégiques arrêtées doit également être apportée, notamment par la production des procès-verbaux des organismes de direction en attestant ou des factures de prestations rendues par la holding. Enfin, la comptabilité doit permettre d'attester des coûts engagés par la holding pour l'animation du groupe.

La holding peut également fournir à ses filiales des services spécifiques, administratifs, juridiques, comptables, financiers et immobiliers. Ces services, s'ils ne suffisent pas à eux seuls à démontrer l'animation du groupe par la holding, permettent de renforcer la démonstration d'une administration du groupe centralisée à son niveau.

Les activités de gestion par la société de son propre patrimoine mobilier ou immobilier sont exclues du champ d'application du dispositif Dutreil, quand bien même elles présenteraient les critères de la commercialité au sens des articles 34 et 35 du code général des impôts

Exercée à titre seulement principal

La loi permet l'application du régime Dutreil aux titres de sociétés holdings mixtes dont l'activité d'animation est exercée à titre seulement principal. La prépondérance de l'activité d'animation de groupe d'une société holding sera notamment retenue lorsque la valeur vénale des titres de ses filiales exerçant une activité commerciale, industrielle, artisanale, agricole ou libérale représente plus de la moitié de son actif total (BOI-ENR-DMTG-10-20-40-10 n° 55, 21-12-2021).

Ainsi, dans le cadre d'un groupe hôtelier, la transmission des titres de la société holding animatrice pourrait bénéficier du régime d'exonération Dutreil dès lors que la valeur vénale des titres de la société opérationnelle est supérieure à celle de la société immobilière portant les murs.

Ainsi, l'opportunité de retenir cette structuration résultera de l'analyse des valeurs respectives du fonds hôtelier et des murs. ■

Qualité de l'air intérieur : le mal invisible

ENJEU — On ne le sait pas toujours, mais l'air que l'on respire chez soi est souvent bien plus pollué qu'à l'extérieur. Alors que nous passons 80% de notre temps entre quatre murs, la qualité de l'air intérieur (QAI) devient un enjeu sanitaire essentiel. Un peu plus encore avec l'essor de la rénovation énergétique synonyme de bâtiments de mieux en mieux isolés, de plus en plus hermétiques. **Par Christophe Demay**

Bruno Tudal est CMEI. Comprendre « *Conseiller médical en environnement intérieur* », un métier tout jeune, encore confidentiel. « *Nous ne sommes qu'une centaine aujourd'hui en France.* »

En règle générale, c'est plutôt un médecin ou l'ARS (Agence régionale de santé) qui fait appel à son cabinet de conseil, Biodiv'AirSanté France. Rarement le particulier qui sous-estime encore la qualité de l'air intérieur. « *Nous intervenons au domicile des patients lorsqu'on suspecte une exposition aux polluants et aux allergènes* », explique-t-il. Par exemple lorsque des symptômes apparaissent après un déménagement ou des travaux. À lui d'identifier la source des maux.

Source de nombreux maux

Depuis 20 ans, la littérature sur le sujet s'est considérablement étoffée, les méfaits d'une mauvaise qualité de l'air intérieur sont désormais bien documentés. Le catalogue des symptômes ressemble à un inventaire à la Prévert : maux de tête, difficultés de concentration, éruptions cutanées, irritations oculaires ou des voies respiratoires, asthme, allergies... Et parfois aussi, des pathologies plus lourdes : cancers, diabètes, maladies cardio-vasculaires peuvent trouver leur explication dans l'environnement intérieur.

Bien sûr, ce n'est pas parce qu'on a du formaldéhyde (substance chimique que l'on retrouve aussi bien dans des meubles achetés en kit que dans des peintures, les plastiques, les revêtements de sol...) chez soi que l'on va tomber malade du jour au lendemain. Mais une exposition chronique présente un risque : le formaldéhyde est classé comme agent cancérigène avéré et soumis à la réglementation CMR (cancérogènes, mutagènes et reprotoxiques). La science a beaucoup progressé, mais le sujet reste souvent ignoré du grand public. Bruno Tudal

Symptômes

Le catalogue des symptômes ressemble à un inventaire à la Prévert : maux de tête, difficultés de concentration, éruptions cutanées, irritations oculaires ou des voies respiratoires, asthme, allergies... Et parfois aussi, des pathologies plus lourdes : cancers, diabètes, maladies cardio-vasculaires peuvent trouver leur explication dans l'environnement intérieur.

le constate chaque jour, les personnes qu'ils rencontrent n'imaginent pas que la source de leurs maux se cache chez elles. « *Le grand public n'en a pas forcément conscience, pourtant on sait désormais que l'air intérieur est 6 à 8 fois plus pollué que l'air extérieur.* » La Covid, et sa vaste campagne de sensibilisation pour aérer son logement et éviter les transmissions virales, a donné un coup de projecteur sur le sujet. Malheureusement, le soufflet est très vite retombé. Signe de ce regain d'indifférence, « *les ventes de purificateurs d'air qui avaient considérablement augmenté au moment de la pandémie sont aujourd'hui retombées* », observe Bruno Tudal.

Une pollution généralisée

Difficile d'imaginer que notre foyer où l'on passe une bonne partie de son temps, représente un risque pour notre santé. « *Lorsque des gens toussent, font de l'asthme ou déclarent une allergie, ils ne font pas forcément le lien avec leur environnement intérieur.* »

La pollution intérieure est généralement liée à trois sources : à la pollution extérieure qui s'engouffre dans le logement, à l'activité humaine qui détériore la qualité d'air, et enfin au bâtiment, et à tout ce qu'il contient. Peintures, mobiliers, revêtements de sols, produits d'entretien, bougies parfumantes, on n' imagine pas la diversité des sources de pollution. Les premières mesures menées par l'OQAI (Observatoire de la qualité de l'air intérieur) dans les années 2000 ont révélé une pollution sous-jacente dans la plupart des logements. Par exemple, « *le formaldéhyde se trouvait présent dans 100 % des logements en concentration variable* », relève Bruno Tudal.

Lors de cette campagne, l'Observatoire a identifié 10 % de logements dit « *multi pollués* » cumulant la présence de polluants avec un manque de renouvellement d'air et des pratiques peu recommandées



comme le tabagisme par exemple. À l'inverse, 40 % de logements apparaissent peu pollués, avec des substances absentes ou en faibles concentrations. Un quart était pollué par une substance unique, et enfin un quart, était moyennement multi-pollué, avec des quantités un peu plus élevées que la moyenne.

Les substances chimiques ne sont pas les seules responsables de la mauvaise qualité de l'air intérieur. Bruno Tudal évoque les moisissures, symptômes d'une ventilation insuffisante, mais aussi responsables de la détérioration de la qualité de l'air intérieur. Le CMEI dit rencontrer « *un tiers de logements avec des moisissures, même si celles-ci ne sont pas toujours visibles* ».

19,6 milliards d'euros par an !

La mauvaise qualité de l'air intérieur est aujourd'hui devenue un enjeu de santé publique. En 2014, le CSTB⁽¹⁾ et l'Anses⁽²⁾ ont planché sur son coût. Entre les décès, les allergies, les arrêts maladies, les traitements et on en passe, chaque année en France, la facture est estimée à 19,6 milliards d'euros ! Le chiffre surprend, pourtant il reste souvent considéré comme une estimation basse. « *Le véritable coût de la mauvaise qualité de l'air intérieur est vraisemblablement beaucoup plus élevé* », confirme Bruno Tudal. Deux à trois fois plus, selon certains experts.

19,6 milliards d'euros : le coût estimé de la mauvaise qualité de l'air intérieur, chaque année en France

Face à un tel enjeu de santé publique, la réglementation reste cependant embryonnaire. La loi Grenelle 2 imposait à partir de 2015 une surveillance périodique dans les établissements sensibles recevant du public, mais la réglementation a été savamment détricotée. Cette surveillance qui devait être opérée systématiquement par un organisme accrédité a été réduite à une auto-évaluation à la charge du propriétaire ou du gestionnaire. Bruno Tudal n'est pas convaincu. C'est l'expérience qui parle : « *Nous le voyons très bien, dans des écoles ou dans d'autres établissements assujettis à une surveillance périodique de la qualité de l'air intérieur, rien n'a été fait parfois depuis des années.* » Petite lueur d'espoir, la réglementation évolue : depuis le 1^{er} janvier 2023, une campagne de mesures est exigée à chaque étape clé de la vie du bâtiment dans les établissements scolaires ; autrement dit en cas de travaux, là où les risques de polluer l'environnement intérieur sont souvent les plus forts.

1) Centre scientifique et technique du bâtiment.
2) Agence nationale de sécurité sanitaire.



Copyright (c) 2022 Girts Ragells/Shutterstock

« Malheureusement, la problématique de la qualité de l'air intérieur demeure encore négligée par les corps de métiers qui interviennent sur un chantier de rénovation »

Bruno Tudal

POLLUANTS

Une cohabitation forcée

Plus on les cherche, plus on en trouve. À sa naissance en 2001, l'OQAI (Observatoire de la qualité de l'air intérieur) recensait quelques dizaines de polluants. Nous sommes désormais à plus de 3.000 substances chimiques introduites dans nos maisons, nos appartements, nos bureaux... Et la liste n'a pas fini de bouger : certains polluants ont tendance à disparaître de nos intérieurs au fil des ans comme les chlorés, mais l'OQAI a aussi relevé l'apparition de certains phtalates.

Sans le savoir, nous cohabitons avec des dizaines de substances chimiques parfois nocives, et parfois même classées comme CMR (cancérogènes, mutagènes et toxiques pour la reproduction). En 2015, l'Agence nationale de sécurité sanitaire (Anses) avait listé une trentaine de substances potentiellement émises par le mobilier, présentant un risque pour la santé. Un exemple parmi tellement d'autres, dans les meubles rembourrés, des substances chimiques appelées « retardateurs de flamme » avec du brome ou chlore sont souvent ajoutées pour limiter l'inflammabilité.

Dans le logement, en revanche, la réglementation reste peu prolifique. Certes, la construction neuve avec la RE 2020 accorde davantage d'attention au renouvellement d'air, mais dans l'ancien, il reste beaucoup à faire. À l'aube du grand chantier de rénovation qui promet des logements de plus en plus isolés, la qualité de l'air intérieur apparaît comme une bombe à retardement.

Les méfaits de la rénovation

Bruno Tudal sait de quoi il parle. Le Conseiller médical intervient régulièrement dans des maisons fraîchement rénovées. Ce qui est bon pour la facture énergétique ne l'est pas toujours pour la santé des occupants. « L'isolation thermique intérieure ou extérieure fait parfois pire que mieux. » Plus le logement est hermétique, moins le renouvellement d'air est assuré, et plus les occupants ont des chances de développer des allergies ou autres pathologies. « Malheureusement, la problématique de la qualité de l'air intérieur demeure encore négligée par les différents corps de métiers qui interviennent sur un chantier de rénovation. »

La qualité de l'air intérieur ? Ce n'est ni l'affaire du menuisier, ni du chauffagiste, ni de l'électricien, ni du plaquiste... Peut-être les ventilistes, ces spécialistes de la ventilation, mais la filière, balbutiante, intervient encore très peu chez le particulier. « Tous les corps de métiers ont un rôle à jouer, mais personne n'en a vraiment conscience, poursuit le Conseiller médical en environnement intérieur. En fait, la prise en compte de la qualité de l'air intérieur ne représente pas forcément d'énormes investissements. La première chose, c'est de s'informer pour changer les pratiques, mais aussi d'intégrer systématiquement une ventilation correctement dimensionnée au projet de rénovation. »

Pièges à polluants

Il n'est pas rare de trouver des polluants en plus forte concentration dans une maison rénovée. Un exemple ? Le radon, ce gaz radioactif issu du sous-sol, présent sur une bonne partie du territoire et auquel on prête quelque 3 000 décès chaque année en France. L'OQAI a mené une étude sur la concentration en radon dans 6 000 maisons. Résultats, les logements rénovés affichaient des concentrations supérieures à ceux non rénovés. L'isolation sans prise en compte de la ventilation emprisonne le radon.

Malheureusement, la ventilation demeure le parent pauvre de la construction. « La réglementation sur les débits de ventilation date de 1982 », sourit Bruno Tudal. Le CMEI parle d'expérience, dans les logements où il se rend, lorsqu'une VMC existe, celle-ci se révèle souvent insuffisante, mal dimensionnée, mal entretenue. « Dans les trois quarts des cas, il y a une défaillance de l'aération. Bien souvent, les débits fixés par la réglementation sont considérés comme des objectifs alors qu'il s'agit de minima. »

La rénovation ne se limite pas à transformer une maison en thermo et à y accoler une pompe à chaleur. La prise de conscience est lente, mais les choses bougent un peu. L'audit énergétique qui s'impose aux rénovations globales financées par MaPrimeRénov' a justement été remodelé début avril. L'auditeur doit désormais prendre en considération la qualité de l'air intérieur, à chacune des étapes de travaux. Histoire de s'assurer que cette rénovation ne fasse pas plus de mal que de bien. ■

Gérez

vos biens immobiliers

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

Commander → 3 solutions

Téléchargez sur notre site
www.unpi13.org

Contactez-nous au
04 91 00 31 61/65

Remplissez le bon
de commande ci-dessous

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

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

Nos baux sont clairs,
pratiques et fiables

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

Adapter son logement au changement climatique

STRATÉGIE — Déphasage thermique, BSO (brise-soleil orientable), domotique, cool roofing... autant de termes qu'il faut désormais intégrer pour lutter contre les excès de surchauffe dans les logements. Des pistes pour perdre quelques degrés et optimiser son confort d'été. **Par Sylvie Lenormand**

D'année en année, les épisodes caniculaires se multiplient et ce changement climatique impacte de plus en plus notre quotidien, créant notamment des problèmes de surchauffe dans les logements. Il devient donc urgent de trouver des solutions adaptées et faciles à mettre en œuvre pour améliorer le confort d'été. Certaines dépenses liées à ces améliorations sont d'ailleurs éligibles au dispositif MaPrimeRénov' (voir encadré). La première solution à envisager est la réalisation d'une isolation dans les règles de l'art. Il est ensuite possible d'opter pour la pose de brise-soleil, de stores extérieurs ou de pergolas qui évitent que les rayons du soleil n'atteignent les baies vitrées et l'intérieur des pièces à vivre. À l'extérieur également il est important de préparer un environnement plus favorable en choisissant des végétaux supportant mieux la sécheresse et en installant un indispensable récupérateur d'eau de pluie. Quelques techniques dont le cool roofing sont en train d'émerger... À suivre.

Isolation de rigueur

Lorsqu'on parle d'isolation thermique, on pense protection contre le froid mais des isolants performants permettent aussi de lutter contre les excès de chaleur. Concernant le confort d'été, les deux paramètres à prendre en compte pour le choix de l'isolant sont la résistance thermique et le déphasage thermique. La résistance thermique, qui s'exprime en mètre carré kelvin par watt (m^2K/W), est la capacité d'un isolant à ralentir le passage de la chaleur. La valeur R est utilisée comme valeur de référence : plus le R est élevé, plus l'isolation est performante. La résistance thermique est aussi proportionnelle à l'épaisseur de l'isolant, donc deux couches de laine de verre valent mieux qu'une ! Pour obtenir un bon confort d'été, il faut surtout prendre

en compte le déphasage thermique qui indique le temps que met la chaleur pour traverser l'isolant. Un isolant performant en termes de déphasage thermique évite bien souvent d'utiliser un système de climatisation énergivore et polluant.

Ce déphasage s'exprime en heures : plus le nombre d'heures est élevé, plus l'isolant est protecteur. Par exemple, certains panneaux de fibres de bois ou de liège expansé promettent plus de 12 heures de déphasage contre 4 heures pour la laine de verre et 6 heures pour la laine de roche ; le temps de traversée de l'isolant par la chaleur étant étroitement lié à l'inertie thermique du matériau.

« Dans une copropriété, il peut être judicieux d'envisager une solution collective de protection solaire pour limiter les disparités et optimiser l'esthétisme des lieux... »

Protection des menuiseries

Si l'installation de fenêtres et de portes-fenêtres isolantes et/ou de vitrages thermiques dépasse votre budget, pensez aux dispositifs extérieurs — store extérieur, brise-soleil ou pergola — qui font office de barrières aux rayons du soleil, évitant que les murs n'en absorbent la chaleur. Le store banne d'extérieur ⁽¹⁾, en plus de bloquer la chaleur à distance des surfaces vitrées comme le feraient des volets, peut abriter un espace de vie extérieur. Les stores d'extérieur se déclinent dans une large palette de coloris et de motifs permettant de combiner esthétique et praticité, mais pour éviter l'effet de serre,

1) Il s'agit d'un store vertical, articulé et repliable.

Pour la pergola bioclimatique, Sur-Mesure Menuiserie propose le choix d'un toit rétractable ou de lames orientables, l'ajout de stores ou de parois vitrées pour profiter pleinement de l'extérieur tout en évitant de chauffer l'intérieur.



© Photo Sur-Mesure Menuiserie



© Photo Franciflex

Les lames en aluminium de ce brise-soleil sont galbées et ourlées pour une rigidité optimale et en forme de Z pour un bon niveau d'obscurcissement en position fermée.



© Photo Soprdien

Cette pergola est équipée d'un store Screenamax avec coffre blanc et toile satinée blanche filtrant jusqu'à 97 % de l'apport solaire. Motorisation filaire. Un système de glissière assure un parfait maintien de la toile dans les coulisses même par temps venteux.

TENDANCE

Les surfaces végétalisées ont le vent en poupe

L'évapotranspiration des plantes présente sur les façades végétales participe à l'abaissement de la température ambiante dans la maison, grâce au phénomène d'échange de chaleur entre l'eau rejetée par la plante et l'air. Mais pour que les façades ou les toitures végétalisées apportent un réel rafraîchissement, il faut des surfaces importantes et une humidité constante. L'arrosage n'est pas toujours possible pendant les périodes de sécheresse, aussi est-il important de bien choisir ses types de plantes (type sédums qui possèdent des feuilles charnues gorgées d'eau), l'épaisseur du substrat et le mode d'irrigation (type goutte à goutte). De même, vous pouvez faire de votre jardin un allié pour lutter contre la chaleur. Les



© Photo Jardins de Babylone

végétaux apportent de l'ombre et rafraîchissent l'atmosphère. Selon l'Ademe (source Building Green), un seul arbre mature peut évaporer 450 litres d'eau par jour soit l'équivalent de 5 climatiseurs fonctionnant 20 heures par jour!



Unikalo a spécifiquement formulé Kooltherm (système à deux couches) pour réfléchir jusqu'à 88 % des rayons solaires, dont les infrarouges principaux responsables de la montée en température des supports.



© Photo Kooltherm

© Photo Alfacool

À SAVOIR

Le cool roofing, qu'est-ce que c'est ?

Le cool roofing est une technique qui consiste à repeindre les toits en blanc. Scientifiquement prouvée, elle permettrait de limiter l'absorption de chaleur du bâtiment et engendrerait une baisse de plus de 5 °C à l'intérieur des logements. Certains professionnels ont mis au point des solutions avec des fabricants de peinture français pour proposer des produits émettant un faible taux de COV (composé organique volatil) et qui renforcent les performances thermo-réfléchives du revêtement existant. La

performance des produits utilisés se calcule par le pourcentage du rayonnement solaire réfléchi et l'émissivité thermique. L'intérêt est aussi que ce produit possède une bonne stabilité dans le temps. Dans les copropriétés, le cool roofing est une solution à envisager en cas de rénovation d'un toit-terrace mais celle-ci devra être nettoyée régulièrement pour ne pas perdre de sa réflectivité. La Chambre Syndicale de l'Étanchéité précise aussi qu'il faut vérifier la compatibilité chimique entre la peinture blanche utilisée et la membrane d'étanchéité mais le problème semble être réglé avec les revêtements acryliques en phase aqueuse de plus en plus souvent proposés.

« 1 m² de toiture peut récupérer jusqu'à 600 litres d'eau de pluie par an ! »

il est conseillé de choisir des toiles micro-perforées qui permettent l'évacuation de la chaleur et créent une circulation d'air sous le store. Ces toiles offrent également un excellent confort visuel, laissant passer une partie de la lumière sans éblouir. Le store coulissant en toile screen et le brise-soleil orientable s'appliquent quant à eux directement devant les vitrages à l'extérieur et font baisser la température de la pièce de plusieurs degrés. Ils sont réalisables dans toutes les dimensions et arrêtent jusqu'à 85 % du rayonnement solaire, absorbant les rayons pour les réfléchir vers l'extérieur. Les lames du brise-soleil en aluminium peuvent être plates, ourlées pour une résistance accrue aux intempéries ou en Z permettant une meilleure occultation en position fermée et sont inclinables à volonté pour moduler la luminosité. Si vous choisissez une pergola, misez sur un modèle bioclimatique adossé, équipé d'un toit en lames d'aluminium orientables

et rétractables qui permettent de doser le niveau d'ombrage souhaité et de réguler naturellement la température intérieure.

Récupérer l'eau de pluie

L'eau de pluie est gratuite et utilisable pour arroser son jardin, nettoyer sa terrasse ou alimenter la chasse d'eau des toilettes par exemple, sous certaines conditions. Pour récupérer cette eau pluviale, il faut commencer par installer ou vérifier le réseau de gouttières existant qui peut acheminer le précieux liquide dans des récupérateurs d'eau aériens à placer sous l'évacuation de la gouttière. On en trouve dans de nombreuses couleurs et formes, certains imitant des amphores, un muret de pierre ou une colonne romaine ! Si vous optez pour un modèle de base, vous pouvez toujours le camoufler dans une caisse en bois ou derrière une plante grimpante. Il existe également des cuves enterrées à associer à un réseau d'acheminement spécifique. Ces cuves sont généralement fabriquées en béton ou en polyéthylène (PEHD) et leur capacité de stockage varie entre 1 000 et 10 000 litres, voire plus. Le béton a l'avantage de supporter le passage d'un véhicule mais les cuves en polyéthylène sont plus

DS Eau est la marque française du DS Plastics, groupe familial industriel belge, spécialisé dans la fabrication de solutions durables par rotomoulage (ou moulage par rotation) de récupérateurs d'eau de pluie. Les matériaux thermoplastiques utilisés garantissent aux récupérateurs une haute résistance. Ils sont aussi anti-gel, anti-UV et faciles à recycler.



© Photo DS Eau

© Photo DS Eau



© Photo DS Eau



© Photo Boutté

Utiliser un kit de jumelage entre deux récupérateurs d'eau de pluie permet de doubler sa capacité de stockage. Compatible avec la plupart des cuves disponibles sur le marché, le kit est facile à installer, ne nécessitant pas de passer à l'intérieur de la cuve pour visser un contre-écrou.

RÉNOVATION

MaPrimeRénov' poursuit son évolution

À partir du 15 mai, il ne sera plus nécessaire de fournir un diagnostic de performance énergétique (DPE) dans le cadre d'une rénovation par geste de travaux et surtout il sera possible de réaliser des travaux monogestes sans être obligé de réaliser un geste de chauffage. L'accès à ce parcours par geste sera étendu aux maisons individuelles classées F et G. Enfin, l'éligibilité de l'installation d'un système de ventilation mécanique contrôlée double flux sera conditionnée à la réalisation concomitante d'un geste d'isolation éligible à la prime. Pour améliorer le confort d'été sont éligibles: l'isolation thermique des murs (par l'extérieur et l'intérieur), des toitures, des plafonds de combles, des toitures-terrasses, des parois vitrées, ainsi que les pompes à chaleur réversibles. Le montant des primes est fonction des revenus (voir https://www.anah.gouv.fr/sites/default/files/2024-02/202402_Guide_des_aides_WEBDA.pdf)

souples et plus faciles à manipuler et à installer. Il existe des kits de récupération pour le jardin et pour la maison, préassemblé et prêt à l'usage, qui permettent de mieux gérer le système d'alimentation, de contrôler le niveau de pluie dans la citerne et de passer automatiquement à l'eau courante lorsque le niveau d'eau de pluie est épuisé.

Avec la domotique, c'est automatique

Désignant l'ensemble des techniques de gestion automatisée d'un logement, la domotique concerne aussi l'ouverture et la fermeture des menuiseries extérieures, des brise-soleil et des stores, soit à des heures fixes en été, soit en fonction du degré d'ensoleillement si vous installez un capteur d'ensoleillement sur votre façade. Avec un capteur de température intérieure, dès qu'une variation est détectée, l'ouverture ou la fermeture des volets roulants peut être déclenchée. La domotique est indispensable pour programmer des scénarios en fonction du degré d'ensoleillement et de l'orientation de votre logement mais aussi pour piloter à distance les objets et fonctions connectés comme le fonctionnement de la VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée) selon l'hygrométrie ou le déclenchement de l'arrosage du jardin en cas de besoin. En période de canicule, même une bonne gestion des ouvertures et fermetures des menuiseries et des stores peut s'avérer insuffisante. Couplée à un système de climatisation, la domotique joue alors un rôle de médiateur pour n'activer le climatiseur ou la pompe à chaleur réversible qu'en cas de réel besoin, en fonction d'une température programmée et permet ainsi d'utiliser ces appareils de manière plus raisonnée pour une consommation énergétique optimisée. ■

Décret tertiaire : une course contre la montre

DÉFI — Le tertiaire a un défi à relever. La réglementation n'a pas tout dit, beaucoup de zones d'ombre demeurent, mais la première échéance avec ses objectifs de réduction des consommations approche à grands pas. Le dispositif Éco Énergie Tertiaire (EET) apparaît terriblement ambitieux par ses volumes qui embarquent la majorité du parc tertiaire, par ses objectifs et son calendrier. **Par Christophe Demay**

La transition énergétique accélère. Sorti en 2019 dans le prolongement de la loi Elan, le décret tertiaire force la cadence. 2030, c'est déjà demain, mais tout le monde est loin d'être prêt. Magali Saint-Donat, présidente de la commission RSE de l'ADI (Association des Directeurs immobiliers), s'inquiète d'abord pour les petits bailleurs/preneurs du tertiaire qui forment aujourd'hui le gros contingent. « *Les grands acteurs qui suivent l'actualité sont déjà mobilisés, ils ont digéré le décret tertiaire, et ils ont souvent déjà mis en place des plans d'actions. Je crains davantage pour les petits acteurs qui ne savent pas toujours que ce dispositif existe, ou qui pensent ne pas être concernés.* » Le décret impose une réduction de la consommation énergétique aux activités tertiaires occupant une surface de plancher cumulée égale ou supérieure à 1 000 m². Mais cette règle n'est pas toujours bien comprise. On parle bien de surface cumulée : ce qui compte c'est la superficie globale dédiée à l'activité tertiaire. « *Cela peut très bien être un local de 20 m² comme un cabinet médical, dans un immeuble tertiaire de plus de 1 000 m²* », cite en exemple Magali Saint-Donat.

80 % du parc tertiaire concerné

Cela fait beaucoup de monde. « *Nous n'avons jamais eu une réglementation qui embarque autant de bâtiments tertiaires* », estime Magali Saint-Donat. Près de 80 % du parc tertiaire est concerné. Quand on songe que ce parc représente 973,4 millions de m² selon l'Ademe et pèse plus d'un tiers de la consommation d'énergie du bâtiment, on a une petite idée du défi à relever en l'espace de quelques années. Fruit d'un accouchement douloureux, avec une première tentative retoquée par le Conseil d'État, le décret tertiaire tranche aussi avec tout ce qui a

pu être fait dans le passé. Cette fois, le législateur a choisi d'embarquer le neuf comme l'ancien, avec une philosophie bien différente de ce qui est fait en matière de résidentiel.

Pas de consommations standardisées, ni de DPE en guise de mètre étalon, le dispositif repose sur les consommations réelles, corrigées des variations climatiques, tous usages confondus. « *Nous sommes sur une obligation de résultats*, explique Guillaume Coutat, chef de projet chez Akéa Énergies, bureau d'études, filiale de Hellio. *Pour parvenir aux objectifs, le preneur ou le bailleur dispose de plusieurs leviers : sobriété énergétique, pilotage des consommations, photovoltaïque, travaux de rénovation énergétique...* » À eux de trouver la combinaison d'actions la plus pertinente.

À eux aussi de choisir l'objectif le plus cohérent avec le bâtiment. Car le décret tertiaire offre deux options : un objectif de réduction des consommations exprimé en pourcentages (40 % de consommations en moins en 2030) dit « *valeur relative* », ou un objectif de consommation chiffré, dit « *valeur absolue* ».

Des arrêtés au compte-gouttes

Encore faut-il connaître les objectifs à atteindre. Bientôt cinq ans après la publication du décret, tous les arrêtés d'application ne sont pas encore sortis. « *Les règles du jeu sont plutôt bien définies pour l'ancien qui choisira souvent les valeurs relatives, mais pour le neuf, elles s'écrivent petit à petit* », constate Guillaume Coutat. Les bâtiments existants pour lesquels l'historique n'est pas accessible vont également choisir les cibles en valeurs absolues. Question de bons sens. On ne peut pas demander à un bâtiment construit selon la RT2012 voire la RE 2020, avec une consommation déjà au ras des

1000 m²

Le décret impose une réduction de la consommation énergétique aux activités tertiaires occupant une surface de plancher cumulée égale ou supérieure à 1 000 m². (...) Ce qui compte c'est la superficie globale dédiée à l'activité tertiaire. « *Cela peut très bien être un local de 20 m² comme un cabinet médical, dans un immeuble tertiaire de plus de 1 000 m²* ».



Copyright (c) 2017 iuu/Shutterstock

« Nous n'avons jamais eu une réglementation qui embarque autant de bâtiments tertiaires »

Magali Saint-Donat

pâquerettes, de réduire encore de 40 % à horizon 2030. Pour ces bâtiments, l'objectif de réduction des consommations est donc déterminé par une valeur absolue, fruit d'un savantissime calcul.

« Avec les valeurs absolues, on a ouvert la boîte de Pandore. C'est effroyablement compliqué de définir des valeurs absolues en fonction des bâtiments, des usages... », observe Magali Saint-Donat. Un hôtel-restaurant ouvert 7 jours sur 7, 365 jours sur 365, ne peut légitimement pas être sur le même niveau de consommations que des bureaux inoccupés en soirée et le week-end. Chaque secteur doit être passé au peigne fin, et ça prend forcément du temps.

Les arrêtés arrivent donc au compte-gouttes. Dernier en date, l'arrêté valeurs absolues, quatrième du nom, sorti en mars. Il fixe le niveau de consomma-

tions pour les établissements de santé, les centres pénitentiaires, les structures sportives... La liste n'est pas close. « Il manque encore au moins un arrêté pour le secteur culturel », relève Guillaume Coutable. Au moins un ? « Nous ne savons pas si le commerce, initialement prévu dans l'arrêté valeurs absolues III se retrouvera dans ce texte ou fera l'objet d'un arrêté supplémentaire. »

Retard à l'allumage

La réglementation s'écrit encore, mais la mise en œuvre se révèle tout aussi fastidieuse. Chaque année, le bailleur et/ou le preneur doivent déclarer leurs consommations en ligne. « La plate-forme Operat est désormais opérationnelle, et permet d'effectuer sa déclaration mais des fonctions restent encore en développement », observe Guillaume Coutat. « Aujourd'hui, Operat reste une grosse base de données, mais nous n'avons pas encore de retour pour savoir quel est l'objectif à atteindre, et les efforts à fournir. »

Des développements sont donc attendus, notamment pour permettre aux acteurs du tertiaire de comparer les données corrigées des variations saisonnières. Cette comparaison est essentielle pour

BON À SAVOIR

Comprendre le décret tertiaire**Qui est concerné ?**

Puisqu'on parle de « tertiaire », exit donc les bâtiments des secteurs primaire ou secondaire, ainsi que le résidentiel. L'appellation est toutefois vaste, et on trouve un peu de tout : des surfaces de bureaux (y compris sur site industriel), des commerces, des bâtiments publics, des structures d'hébergement, des hôpitaux... Dans le public, comme dans le privé.

Tous les bâtiments ne sont cependant pas concernés. Le décret fixe un seuil : la réduction des consommations s'applique aux activités tertiaires cumulant des surfaces supérieures ou égales à 1 000 m². On parle bien de cumul de surfaces, la nuance est essentielle. Un local de 50 m² dans un immeuble tertiaire de 1 200 m² devra donc aussi faire des efforts.

Enfin, tous les bâtiments tertiaires sont concernés, quelle que soit l'année de construction. Y compris les plus récents, réalisés selon la RE 2020.

Quels sont les objectifs ?

Le décret tertiaire offre deux options. La première porte sur des objectifs exprimés en valeurs relatives, avec une réduction des consommations en énergie finale de 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050. En fonction de quelle année ? C'est au bailleur et au preneur de choisir une année de référence comprise entre 2010 et 2022 (année qui sera probablement décalée d'ici 2030). En pratique, il s'agira de l'année où la consommation - corrigée des variations saisonnières - se révèle la plus élevée pour rendre les objectifs plus accessibles ou la première année d'exploitation complète pour laquelle les acteurs disposent de données pour un immeuble donné.

Deuxième option, les objectifs sont exprimés en valeurs absolues. Le bâtiment doit atteindre un niveau de consommations déterminé par arrêté selon les différentes activités.

Comment l'État veille au respect des obligations ?

Pour s'assurer que tout le monde joue le jeu, l'État a déployé la plate-forme Operat (Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire). Tous les ans, avant fin septembre, les personnes morales ou physiques assujetties doivent déclarer en ligne les consommations de l'année précédente. Les pouvoirs publics auront donc les moyens de constater, dès 2030, qui a rempli ses objectifs.

En cas de manquement, des sanctions sont également prévues avec une amende de 1 500 euros par personne physique, 7 500 euros par personne morale, pour chaque déclaration de consommations non renseignée.

mesurer la performance réelle accomplie (qui n'a rien à devoir à un hiver particulièrement doux par exemple) et mesurer l'effort à fournir d'ici 2030 et au-delà. Rien n'empêche de faire soi-même le calcul, mais l'exercice est délicat et réservé à un public averti.

La réglementation n'a pas pensé à tout

Plus on avance, plus on se rend compte que la réglementation ne dit pas tout. Le partage des responsabilités soulève encore beaucoup de questions. À qui s'appliquent les obligations ? Le décret tertiaire ne tranche pas clairement : « *aussi bien le preneur que le bailleur ont des obligations* », rappelle le chef de projet d'Akéa Énergies. À eux de s'accorder donc. Exemple concret : qui doit déclarer les consommations sur Operat ? « *Le texte indique clairement que l'assujetti est celui qui paye les factures* », précise Magali Saint-Donat. Autant dire le preneur, dans la majorité des cas. Et pour les parties communes, chaque preneur se voit attribué une quote-part. Il serait donc logique que le preneur fasse la déclaration dans OPERAT mais l'analyse n'est pas partagée par tout le monde, les interprétations et la pratique sont parfois différentes.

Le partage des responsabilités vaut aussi pour les actions à mener. Le preneur a la main sur la gestion du bâtiment et peut aisément lancer des actions de sobriété, mais cela ne sera pas toujours suffisant. Pour atteindre les objectifs de réduction de consommation, tôt ou tard, des travaux seront nécessaires. Qui va payer ? « *Cela commence à bouger*, constate Magali Saint-Donat. *Mais aujourd'hui, il n'y a rien dans la plupart des baux. Preneur et bailleur risquent de se chamailler et de se renvoyer la balle.* » D'autant que le dispositif Eco Énergie Tertiaire en cas de non-respect des obligations, prévoit des sanctions financières, et du name and shame pour jeter l'opprobre sur les mauvaises élèves ; mesure qui risque toutefois de demeurer peu efficace pour les petits acteurs du tertiaire sans envergure nationale.

Guillaume Coutable reconnaît une situation « *très complexe* ». En cas de non-respect, cela sera forcément du cas par cas. « *Dans un immeuble, le preneur peut difficilement mettre en œuvre des travaux d'isolation extérieure. D'un autre côté, le bailleur n'a pas la main sur le pilotage des consommations. Du coup si le preneur a mis en place des actions, mais que le bailleur n'a réalisé aucuns travaux, on voit bien que la responsabilité n'est pas la même.* »

Ambitieux par son calendrier, ses volumes et ses objectifs de réduction de consommations, le décret tertiaire et son cortège d'arrêtés peuvent ressembler à une usine à gaz, avec encore beaucoup de zones d'ombre. « *On découvre en avançant* », sourit Magali Saint-Donat. Au moins, ce décret a-t-il enclenché une vertueuse dynamique ; indispensable pour ce tertiaire qui représente à lui seul près de 17 % des consommations énergétiques du pays. ■

Valeurs absolues : « il manque encore au moins un arrêté pour le secteur culturel »

Guillaume Coutat

BAIL COMMERCIAL – Cour d'appel de Pau, 21 novembre 2023, n° 22/00970

Validité de la clause de renonciation à l'indemnité d'éviction du preneur dans un avenant au bail commercial ?

Le preneur à bail commercial peut-il introduire une action tendant à voir réputée non-écrite la clause de renonciation à l'indemnité d'éviction contenue dans un avenant qu'il a lui-même rédigé ?

Par M^e Morabito, SCP Gobert & associés



Copyright (c) 2023 HJBC/Shutterstock

> Les faits :

Le propriétaire d'une maison d'habitation située au sein d'une résidence de tourisme classée avait donné à bail commercial son bien à une société hôtelière. Un premier bail était conclu le 4 novembre 1997. Puis, un second bail était conclu sur le même bien entre les mêmes parties le 23 juin 2009, pour une durée de neuf ans.

À cette même date, le 23 juin 2009, la locataire gestionnaire rédigeait et proposait un avenant dans lequel les parties convenaient que l'indemnité d'éviction éventuellement due par le bailleur serait dégressive tous les trois ans, pour devenir nulle au bout de neuf ans.

Au terme du bail, le propriétaire faisait délivrer par acte d'huissier un congé sans offre de renouvellement et sans indemnité d'éviction « conformément à l'avenant du 23 juin 2009 ». La locataire remettait alors les clés du bien au propriétaire bailleur. Toutefois, elle assignait ce dernier aux fins de le voir condamner à lui payer la somme de 96 000 € au titre d'indemnité d'éviction. Cette situation fait naître la question suivante : le pre-

neur d'un bail commercial peut-il se prévaloir de l'action tendant à voir réputée non écrite la clause stipulant la renonciation à l'indemnité d'éviction contenue dans un avenant qu'il a lui-même rédigé ?

> Le droit :

La Cour d'appel de Pau, le 21 novembre 2023, répond par la positive à cette question en déclarant non-écrite la clause de renonciation à l'indemnité d'éviction contenue dans l'avenant au bail.

La clause de renonciation à l'indemnité d'éviction au profit du locataire, rédigée dans un avenant au bail commercial, est désormais réputée non-écrite.

Cette solution de la Cour d'appel de Pau peut surprendre en quatre points :

Premièrement, cette solution va à l'encontre du principe issu de la décision de la Cour de cassation en date du 4 mai 2006 (n° 05-15.151) selon lequel la renonciation librement consentie à l'indemnité d'éviction, si elle est postérieure à la naissance de ce droit, est admise.

Dès lors, la distinction antérieure entre la clause de renonciation à l'indemnité d'éviction dans le bail initial, contraire à l'ordre public, et dans un avenant au bail, jusqu'alors admise, disparaît. Et ce au préjudice du bailleur, profane, alors que c'est pourtant le locataire, professionnel des baux commerciaux, qui a imaginé, proposé et rédigé la clause litigieuse !

Deuxièmement, la Cour d'appel ne reconnaît pas en l'espèce le caractère dolosif des manœuvres de la locataire. Pourtant, dans une affaire similaire, la Cour d'appel de Montpellier, dans un arrêt du 10 janvier 2017 (n° 14/06714), avait jugé que l'introduction avec malignité dans le bail d'une clause par laquelle le locataire feignait de renoncer par avance à son droit à l'indemnité d'éviction, sachant pertinemment que cette clause était sans portée et qu'elle était pour le bailleur une condition substantielle du contrat, constituait une

manœuvre dolosive entachant de nullité le contrat de location.

Troisièmement, la Cour d'appel ne reconnaît également pas la violation de l'équilibre du contrat.

Pourtant, dans la décision du 10 janvier 2017, la Cour d'appel de Montpellier avait retenu une atteinte à l'équilibre des obligations entre le preneur et le bailleur constituant l'économie générale du contrat.

Quatrièmement, la Cour d'appel ne reconnaît pas le principe selon lequel en droit nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude. Au contraire, elle reconnaît à la locataire la faculté de se prévaloir a posteriori du caractère non-écrit d'une clause dont elle est l'auteure et qui excluait son droit à l'indemnité d'éviction.

En conclusion, cette décision est une sanctification (contestable) du droit à l'indemnité d'éviction pour le preneur au bail commercial. ■

VENTE - Cass., 3^e Civ., 23 novembre 2023, n° 22-12.828

La réparation du préjudice personnel après la revente d'un bien immobilier

La revente d'un bien immobilier ne peut suffire à retenir l'absence de condamnation des vendeurs à indemniser le préjudice personnel subi par les acquéreurs d'un bien immobilier. Par M^e Céline Zekri, avocat à Nice



Copyright (c) 2020 Atchacapture/Shutterstock

Un couple de particuliers vend à un autre couple de particuliers un bien immobilier avec le concours d'une agence immobilière. Constatant des infiltrations dans la toiture, un expert judiciaire est désigné, lequel constate aux termes de son rapport la nécessité de procéder à des travaux de réparations. Dès lors, les acquéreurs assignent en justice

les vendeurs et l'agent immobilier aux fins d'obtenir l'indemnisation de leurs préjudices, tels que le coût des travaux de reprise de la couverture et du linteau, celui des travaux de réfection intérieure, et la réparation de leur préjudice moral et de jouissance.

La Cour d'appel ayant rejeté leurs demandes en raison de la revente du bien immobilier, d'un défaut de justificatif et d'une mention de l'expert judiciaire retenant que les demandeurs vivaient « *normalement dans leur habitation* », un pourvoi en cassation a été initié par les acquéreurs. Déclarant hors de cause l'agent immobilier, la haute juridiction casse l'arrêt de la Cour d'appel jugeant les motifs de rejet impropres à établir l'absence de préjudice personnel des acquéreurs.

En d'autres termes, la décision de la Cour d'appel ne répond pas aux exigences de motivation d'une décision de justice imposée par l'article 455 du Code de Procédure Civile.

En effet, l'obligation de motivation a pour objectif de garantir au justiciable que la décision soit rendue après un examen réel et sérieux des faits du litige.

Il a été jugé précédemment par la Cour de cassation dans un arrêt du 9 février 2022 (Cass., 3^e civ., 9 février 2022, n° 20-22.862) que cette obligation de motivation offre la garantie d'une analyse, même sommaire, des pièces sur lesquelles le tribunal fonde sa décision pour déterminer la réalité d'un préjudice et son montant. ■

COPROPRIÉTÉ

Délai de convocation à une assemblée générale et ordre du jour

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Nous venons de recevoir la convocation pour la prochaine assemblée générale annuelle. J'ai appris par le conseil syndical que la date de cette assemblée avait été décidée sans leur avis. Par ailleurs, les convocations n'ont été envoyées que 15 jours avant la date de l'assemblée. Etant donné ces irrégularités, cette assemblée sera-t-elle valable ?



Par conséquent, le fait pour le syndic de décider d'une date d'assemblée générale sans concertation avec le conseil syndical n'entraîne pas son annulation (à défaut de sanction prévue dans les textes).

Par contre, la convocation de l'assemblée générale doit être notifiée au moins 21 jours avant la date de cette dernière, sauf en cas d'urgence (dans cette hypothèse, le délai de 21 jours n'a pas à être respecté).

En effet, « *sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long* » (article 9 du décret du 17 mars 1967).

En cas d'inobservation de ce délai, il est possible de demander en justice l'annulation de l'assemblée, comme le rappelle la Cour de cassation : « *ayant relevé que le délai de 15 jours* ⁽¹⁾ *prescrit pour l'envoi de*

la convocation des copropriétaires à une assemblée générale n'avait pas été respecté en ce qui concerne la SCI, la cour d'appel (...) a légalement justifié sa décision de ce chef en retenant que la sanction du non-respect du délai de convocation était la nullité de l'assemblée générale, sans qu'il fût nécessaire pour le copropriétaire qui s'en prévalait de justifier d'un grief et sans que sa présence à l'assemblée générale le privât du droit de demander la nullité de cette assemblée » (Cass., 3^e civ., n° 96-20.863, 25 novembre 1998). Pour rappel, la demande de nullité doit, conformément à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, être introduite par un copropriétaire défaillant ou opposant dans les deux mois de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale. ■

Il ressort de l'article 26 du décret du 17 mars 1967 que « *l'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical* ».

Cette « *concertation* » implique en pratique la tenue d'une réunion préparatoire entre le syndic et les membres du conseil syndical pour fixer notamment l'ordre du jour et le jour de la tenue de l'assemblée. Toutefois, le défaut d'établissement de l'ordre du jour en concertation avec le conseil syndical n'est pas sanctionné : « *attendu qu'ayant exactement retenu que le défaut d'établissement de l'ordre du jour en concertation avec le conseil syndical n'était pas sanctionné, la cour d'appel (...) a pu rejeter la demande d'annulation de cette assemblée* » (Cass. 3^e civ., 1^{er} décembre 2016, n° 15-26.559).

1) Ce délai est dorénavant de 21 jours depuis le 1^{er} avril 2007.

BAIL D'HABITATION

Report ou non des congés après une succession

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Suite au décès de ma mère en avril 2022, j'ai hérité d'un appartement qu'elle louait et dont le bail expire en novembre 2024. Il semblerait que je ne puisse pas délivrer un congé pour vendre à cette échéance et doive attendre trois ans supplémentaires. Est-ce exact ?



Copyright (c) 2021 fizkes/Shutterstock

Afin de lutter contre la spéculation immobilière, la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi Macron du 6 août 2015 ont reporté la possibilité pour l'acquéreur d'un bien loué de délivrer un congé pour vente ou un congé pour reprise.

L'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit ainsi :
« En cas d'acquisition d'un bien occupé :

- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours ;
- lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours ;
- lorsque le terme du contrat en cours intervient moins

de deux ans après l'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition. »

Pour illustrer cet article, prenons l'hypothèse d'un particulier qui acquiert en avril 2022 un logement loué dont le bail arrive à échéance en novembre 2024 (bail de 3 ans). Avant la loi ALUR, ce particulier aurait pu délivrer un congé pour vente pour novembre 2024 en respectant un préavis de six mois. Depuis la loi ALUR, ce congé ne peut plus être délivré pour l'échéance du bail en cours (car le terme du bail en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition) et il doit donc attendre le prochain terme du bail (à savoir novembre 2027) pour délivrer congé, toujours en respectant un préavis d'au moins 6 mois.

Peut-on, dans votre cas, parler d'« acquisition » du logement, sachant que vous êtes devenu propriétaire par succession ?

Deux chambres de la cour d'appel de Paris ont répondu de façon diamétralement opposée à cette question :

- > l'une des chambres a retenu que ce report ne s'appliquait pas aux héritiers puisqu'il avait été adopté en vue de lutter contre des opérations spéculatives (CA Paris, ch. 4-4, 12 mars 2019, n° 16/17263) ;
- > plus récemment, une autre chambre a considéré que les dispositions reportant les effets du congé pour vendre ou reprendre en cas d'acquisition du bien occupé s'appliquaient également lorsque le bien a été reçu par voie de succession (CA Paris, ch. 4-3, 6 octobre 2022, n° 20/04688). Selon cette chambre, statuer autrement revenait à ajouter à la loi une condition qu'elle ne contient pas.

En attendant que cette question soit définitivement tranchée (espérons-le dans l'esprit de la loi...), vous vous exposez à une annulation du congé si vous délivrez congé pour novembre 2024 et que le locataire intente une action en justice.

Seul un congé respectant le report prévu à l'article 15 de la loi de 1989 (donc pour novembre 2027) vous mettrait à l'abri d'un recours du locataire. ■

BAIL D'HABITATION

Mention manuscrite dans les actes de caution

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Je viens de recevoir des actes de caution solidaire commandés sur votre site internet et je m'étonne que la caution doive recopier en page 2 certaines mentions à la main. Il semblerait en effet que la loi ELAN de 2018 ait supprimé l'exigence d'une mention manuscrite dans les actes de caution. Qu'en est-il ?

> selon le nouvel article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989: « (...) La caution doit apposer la mention prévue par l'article 2297 du code civil (...) » ;

> quant à l'article 2297 du code civil, il prévoit qu'« à peine de nullité de son engagement, la caution personne physique appose elle-même la mention qu'elle s'engage en qualité de caution à payer au créancier ce que lui doit le débiteur en cas de défaillance de celui-ci, dans la limite d'un montant en principal et accessoires exprimé en toutes lettres et en chiffres. En cas de différence, le cautionnement vaut pour la somme écrite en toutes lettres.

Si la caution est privée des bénéfices de discussion ou de division, elle reconnaît dans cette mention ne pouvoir exiger du créancier qu'il poursuive d'abord le débiteur ou qu'il divise ses poursuites entre les cautions. À défaut, elle conserve le droit de se prévaloir de ces bénéfices.

La personne physique qui donne mandat à autrui de se porter caution doit respecter les dispositions du présent article. »

La nouvelle rédaction de ces articles (« la caution doit apposer la mention... », « la caution (...) appose elle-même la mention... ») laisse craindre le retour d'une mention manuscrite pour les cautions sur formulaire papier.

En attendant une décision de justice ou un nouveau texte qui tranche clairement cette question, nous avons fait le choix, fin 2021, de modifier nos actes de caution ⁽¹⁾ en réintégrant une courte mention que la caution doit recopier à la main.

Nous préférons en effet être prudents et fournir des imprimés les plus fiables possibles, a fortiori pour des actes de caution car les tribunaux n'hésitent pas à les invalider dès qu'une condition de forme ou de fond vient à manquer. ■



Copyright (c) 2020 Miha Creative/Shutterstock

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a en effet supprimé l'exigence d'une mention manuscrite pour la caution.

Seulement, un texte plus récent (l'ordonnance n° 2021-1192 du 15 septembre 2021 portant réforme du droit des sûretés) a eu des incidences sur les actes de cautionnement en modifiant, depuis le 1^{er} janvier 2022, l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 et l'article 2297 du code civil :

1) Nos actes de caution solidaire (références AC) peuvent être commandés en page 33.

**L'UNPI & vous**

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

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

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

ICC | Indice du coût de la construction

	4 ^e T. 2023 2162	INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4 ^e T 1953	Anuelles	Triennales	Sur 9 ans
2015	1 ^{er} trimestre	1632	-0,97	+0,93	+19,82
	2 ^e trimestre	1614	-0,43	-3,12	+18,16
	3 ^e trimestre	1608	-1,17	-2,43	+16,44
	4 ^e trimestre	1629	+0,25	-0,61	+15,86
2016	1 ^{er} trimestre	1615	-1,04	-1,88	+16,61
	2 ^e trimestre	1622	+0,50	-0,91	+13,03
	3 ^e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4 ^e trimestre	1645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1 ^{er} trimestre	1650	+2,17	+0,12	+10,22
	2 ^e trimestre	1664	+2,59	+2,65	+6,53
	3 ^e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4 ^e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1 ^{er} trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2 ^e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3 ^e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4 ^e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1 ^{er} trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2 ^e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3 ^e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4 ^e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1 ^{er} trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2 ^e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3 ^e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4 ^e trimestre	1795	+1,47	+7,68	+9,58
2021	1 ^{er} trimestre	1822	+2,94	+9,04	+12,68
	2 ^e trimestre	1821	+3,88	+7,18	+9,30
	3 ^e trimestre	1886	+6,86	+8,83	+14,44
	4 ^e trimestre	1886	+ 5,07	+ 10,75	+ 15,07
2022	1 ^{er} trimestre	1948	+6,92	+12,73	+18,35
	2 ^e trimestre	1966	+7,96	+12,60	+20,10
	3 ^e trimestre	2037	+8,01	+16,67	+26,36
	4 ^e trimestre	2052	+8,80	+16,00	+27,06
2023	1 ^{er} trimestre	2077	+6,62	+17,34	+26,03
	2 ^e trimestre	2123	+7,99	+21,11	+30,97
	3 ^e trimestre	2106	+3,39	+19,32	+29,44
	4 ^e trimestre	2162*	+5,36	+20,45	+33,04

*Parution INSEE 29/03/2024

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

ILC | Indice des loyers commerciaux

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

	4 ^e T. 2023 132,63	ILC BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2021	1 ^{er} trimestre	116,73	+ 0,43 %	+ 4,34 %	+ 9,08 %
	2 ^e trimestre	118,41	+ 2,59 %	+ 5,17 %	+ 10,00 %
	3 ^e trimestre	119,70	+ 3,46 %	+ 5,51 %	+ 10,66 %
	4 ^e trimestre	118,59	+2,42 %	+ 3,97 %	+ 9,46 %
2022	1 ^{er} trimestre	120,61	+ 3,32 %	+ 5,21 %	+ 11,13 %
	2 ^e trimestre	123,65	+ 4,43 %	+ 7,33 %	+ 13,96 %
	3 ^e trimestre	126,13	+ 5,37 %	+ 9,11 %	+ 16,28 %
	4 ^e trimestre	126,05	+ 6,29 %	+ 8,51 %	+ 16,22 %
2023	1 ^{er} trimestre	128,68	+ 6,69 %	+ 10,71 %	+ 18,60 %
	2 ^e trimestre	131,81	+ 6,60 %	+ 14,20 %	+ 21,48 %
	3 ^e trimestre	133,66	+ 5,97 %	+ 15,52 %	+ 23,17 %
	4 ^e trimestre	132,63*	+ 5,22 %	+ 14,54 %	+ 22,27 %

*Parution INSEE 29/03/2024

Important: L'article 14 de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 modifié par l'article 1^{er} de la loi du 7 juillet 2023 plafonne à 3,5 % la variation annuelle de l'ILC si le locataire est une PME au sens de la législation communautaire, c'est-à-dire une entreprise dont l'effectif est inférieur à 250 salariés. C'est donc le critère de la taille de l'entreprise locataire qui

détermine si l'indexation est limitée ou non. Ce plafonnement concerne toutes les révisions de loyer encadrées par l'ILC (révision conventionnelle selon une clause d'échelle mobile, révision triennale et à l'occasion du renouvellement du bail). Il concerne les loyers indexés sur l'ILC du 2^{ème} trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'ILC du 1^{er} trimestre 2024.

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 ^e T. 2023 133,69	ILAT BASE 100 au 1 ^{er} trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation Triennale	Variation sur 9 ans
2021	3 ^e trimestre	114,23	- 0,54 %	+ 3,51 %	+ 10,22 %
	4 ^e trimestre	114,06	- 1,19 %	+ 2,87 %	+ 9,04 %
2021	1 ^{er} trimestre	114,87	- 0,57 %	+ 3,07 %	+ 9,08 %
	2 ^e trimestre	116,46	+ 1,86 %	+ 3,97 %	+ 9,87 %
	3 ^e trimestre	117,61	+ 2,96 %	+ 4,32 %	+ 10,47 %
	4 ^e trimestre	118,97	+ 4,30 %	+ 5,00 %	+ 11,47 %
2022	1 ^{er} trimestre	120,73	+ 5,10 %	+ 6,02 %	+ 12,74 %
	2 ^e trimestre	122,65	+ 5,32 %	+ 7,15 %	+ 14,43 %
	3 ^e trimestre	124,53	+ 5,88 %	+ 8,43 %	+ 16,21 %
	4 ^e trimestre	126,66	+ 6,46 %	+ 9,73 %	+ 18,09 %
2023	1 ^{er} trimestre	128,59	+ 6,51 %	+ 11,30 %	+ 19,75 %
	2 ^e trimestre	130,64	+ 6,51 %	+ 14,27 %	+ 21,59 %
	3 ^e trimestre	132,15	+ 6,12 %	+ 15,69 %	+ 22,79 %
	4 ^e trimestre	133,69*	+ 5,55 %	+ 17,21 %	+ 24,02 %

*Parution INSEE 29/03/2024

IRL | Indice de référence des loyers - « nouvelle version » |

POUR L'INDEXATION DES LOYERS D'HABITATION À COMPTER DU 10 FÉVRIER 2008

Cet indice concerne les locations soumises à la loi du 6 juillet 1989 (c'est-à-dire essentiellement les locations à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale), les locations meublées, les bâtiments d'habitation loués dans le cadre de baux ruraux (article L. 411-11 du Code rural) et les loyers relevant de la location-accession à la propriété (article 7 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984). Cet indice est publié chaque trimestre par l'Insee.

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

*Parution INSEE 12/04/2024

Important : L'article 12, II de la loi pouvoir d'achat du 16 août 2022 modifié par l'article 2 de la loi du 7 juillet 2023 plafonne temporairement à 3,5 % la variation annuelle de l'IRL. Ce plafonnement concerne les loyers indexés sur le 3^{ème} trimestre 2022 et s'appliquera jusqu'à l'IRL du 1^{er} trimestre 2024. Par conséquent, l'IRL de ce trimestre s'établit à 143,46 (la variation en glissement annuel de l'IRL ne pouvant excéder 3,5 %). Cette mesure vise principalement l'indexation annuelle (art. 17-1 de la loi du 6 juillet 1989) et la fixation du loyer de renouvellement (art. 17-2) [1].

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

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

- 2,5 % dans les régions et départements d'outre-mer (dans ces collectivités, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 140,70) ;
- 2,0 % en Corse (dans cette collectivité, l'IRL de ce trimestre s'établit donc à 139,33).

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

IPC | Indice mensuel des prix à la consommation*

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

Indice mensuel des prix 03/2024 **117,72**

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

* En janvier 2016, l'indice des prix à la consommation a changé d'année de référence (base 100 en 2015).

BT01 | Indice bâtiment national BT 01* | * Nouvelle valeur, base 100 en 2010BT01 02/2024 = **131,0**

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

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} AVRIL 2024 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 28 MARS 2024

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 ^{er} avril 2024	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} avril 2024
Prêts à taux variable	4,39 %	5,85 %
Prêts relais	5,07 %	6,76 %
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 ^{er} janvier 2024	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} avril 2024
• Montant ≤ à 3 000 €*	16,74 %	22,32 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	10,2 %	13,6 %
• Montant > à 6 000 €*	5,81 %	7,75 %

* 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 4 avril 2024

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. Tour d'horizon de ses spécificités.

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. 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 prêts (crédit à la consommation, prêts à taux fixe ou variable, découvert en compte, crédit renouvelable, etc.).

À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

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

QUE RISQUE L'ORGANISME QUI PRATIQUE UN TAUX USURAIRE ?

Un prêt est considéré comme usuraire lorsque son taux annuel effectif global (TAEG, anciennement TEG) est supérieur au taux 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

Indice fédération française du bâtiment base 1 en 1941

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

2020	3 ^e trimestre	996,8
	4 ^e trimestre	1000,5
2021	1 ^e trimestre	1022,3
	2 ^e trimestre	1033,4
	3 ^e trimestre	1055,2
	4 ^e trimestre	1066,4
2022	1 ^e trimestre	1101
	2 ^e trimestre	1135,5
	3 ^e trimestre	1142,8
	4 ^e trimestre	1137
2023	1 ^e trimestre	1160,8
	2 ^e trimestre	1163,6
	3 ^e trimestre	1153,7
	4 ^e trimestre	1152,6

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 21 décembre 2023 (J.O. du 24 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1^{er} semestre 2024, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas. Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels). Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule :

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

DÉBITEUR	CRÉANCIER	TYPE DE TAUX
Particulier	Particulier	8,01 %
Professionnel	Particulier	8,01 %
Professionnel	Professionnel	5,07 %
Particulier	Professionnel	5,07 %

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

PLUS VALUES IMMOBILIÈRES | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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

LOI DE 1948 | LA SORTIE

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1^{er} janvier 2024, les revenus nets imposables de l'année 2023 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	43 749 €	32 811 €
2 personnes	53 388 €	40 040 €
3 personnes	63 027 €	47 271 €
4 personnes	72 667 €	54 500 €
Personnes en +	9 639 €	7 229 €

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2024

Un arrêté du 18 décembre 2023, publié au J.O du 20 décembre, a fixé à 4,8 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2024. Ainsi, les taux de majoration applicables en 2024 sont les suivants :

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable	Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux applicable
Avant le 01/08/1914	124058,40	Année 1981	132	Année 2002	39,1
Du 01/08/1914 au 31/12/1918	70850,40	Année 1982	115,40	Année 2003	37,10
Du 01/01/1919 au 31/12/1925	29779,5	Année 1983	104,9	Année 2004	35,00
Du 01/01/1926 au 31/12/1938	18226,2	Année 1984	95,7	Année 2005	32,5
Du 01/01/1939 au 31/08/1940	13128,00	Année 1985	90,3	Année 2006	30
Du 01/09/1940 au 31/08/1944	7953,50	Année 1986	87,3	Année 2007	28
Du 01/09/1944 au 31/12/1945	3875,7	Année 1987	82,7	Année 2008	26,10
Années 1946, 1947, 1948	1820,7	Année 1988	78,7	Année 2009	24,6
Années 1949, 1950, 1951	996,30	Année 1989	74,2	Année 2010	22,70
Années 1952 à 1958 incluse	729,60	Année 1990	69,7	Année 2011	20,70
Années 1959 à 1963 incluse	592,20	Année 1991	65,6	Année 2012	18,50
Années 1964 et 1965	555,10	Année 1992	61,3	Année 2013	17,10
Années 1966, 1967, 1968	524,2	Année 1993	58,2	Année 2014	16,5
Années 1969 et 1970	490,50	Année 1994	55,6	Année 2015	16,4
Années 1971, 1972 et 1973	427,4	Année 1995	52,5	Année 2016	16,30
Année 1974	303	Année 1996	50,2	Année 2017	15,10
Année 1975	281,1	Année 1997	48,5	Année 2018	13,30
Années 1976 et 1977	248,30	Année 1998	46,7	Année 2019	12,20
Année 1978	223,5	Année 1999	46,10	Année 2020	12
Année 1979	194,9	Année 2000	44,1	Année 2021	10,50
Année 1980	161,8	Année 2001	41,9	Année 2022	4,8

Ventes offres

ANNONAY (Ardèche). Immeuble : 7 studios meublés loués. Loyers CC 28320 €. Charges 4500 €. TF 2276 €. Prix 250 000 €. DPE D. CLIMAT A. Aucuns travaux à prévoir. M. Eric Dias. Tél. : 07 87 16 27 22

MAISON À VENDRE à Neung-sur-Beuvron (Loir-et-Cher) : séjour, cheminée, cuisine, 3 chambres, vérandas, cour fermée, atelier et garage 60 m². Pôle santé en face, commerces et pharmacie. DPE Vierge.

M. Rabah LARBI. Tél. : 02 54 78 81 71.

Achats ventes immeubles de rapport

À VENDRE IMMEUBLE entièrement rénové sur trois étages, plus rez-de-chaussée comprenant trois T2 de 40 m², trois T3 de 50 m² (ces six appartements sont loués), un local de 50 m² et un autre local de

35 m² (ces deux locaux sont libres à la location). L'immeuble se trouve dans le 3ème arrondissement de Marseille. DPE de l'immeuble : classe E. Immeuble expertisé 740 000 euros. Vendu à 715 000 euros, non négociable. Il faut prévoir un revenu total de 50 000 euros par année.

M. COLLET Raymond. Tél. : 06 12 21 59 05.

Divers

GMAT COURTAGE, groupement d'artisans depuis 2005, vous permet de réaliser tous vos travaux de rénovation ou construction sans stress et sans dépenses inutiles (assurances décennale et civile, références, adhésion à une charte qualité, respect des délais). Nous intervenons sur Paris et région parisienne pour les particuliers ou entreprises.

Tél. : 06 68 02 00 06.

E-mail : contact@gmat-courtage.fr

Site internet : www.gmat-courtage.fr

Dorénavant, vous pouvez passer et payer votre petite annonce en ligne sur le site de l'UNPI (unpi.org), rubrique "La boutique" "Revue 25 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 1er juillet 2021 et qu'il classe le logement F ou G (étiquette « énergie »).

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

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

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

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

.....
.....
.....
.....
.....
.....

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



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

25 LA REVUE DE L'UNPI
millions de
propriétaires

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

Changez votre
assurance
de prêt et
économisez
des milliers
d'euros !



Crédit photo : Adobe Stock



Le comparateur d'assurance de prêt,
pour changer en toute simplicité !

Excellent  ★ Trustpilot

Exemple d'économies sur switchassur.fr au 01/05/2023 : pour un couple de 34 ans, chacun employé, non-fumeur et assuré à 100 % en Décès/Incapacité/Invalidité, empruntant 220 000 € au taux de 3,20 % sur 20 ans. Sur la durée du prêt, le coût moyen de l'assurance bancaire est 24 640 € contre 7 000 € sur SwitchAssur, soit une économie supérieure à 10 000 €.

SwitchAssur.fr est un site édité par SECURIMUT, 222 Cours Lafayette - CS 33453 - 69441 LYON CEDEX 03. SAS au capital de 200 000 € détenue à plus de 10 % de son capital par des entités du groupe Aéma - RCS Lyon 487 899 148 - Intermédiaire en assurance immatriculé à l'ORIAS sous le numéro 07 005 662 [www.orias.fr]. Autorité de contrôle prudentiel et de résolution - 4 Place de Budapest - 75436 Paris cedex 09.