25 millions de propriétaires

REVUE DE L'UNPI • ISSN : 2102-0728 • Numéro 551 • Mai 2021 • 3,50 €

Dossier p. 16

Le congé pour reprise du bailleur dans le bail d'habitation

p. 13

Le Mans, le marché est passé à la vitesse supérieur

p. 24

Votre déclaration d'IFI

p. 28

Les conditions suspensives dans les avant-contrats immobiliers

UNPI

25 millions de propriétaires

- PROPRIÉTAIRES ACCÉDANTS
- BAILLEURS PRIVÉS
- COPROPRIÉTAIRES
- INVESTISSEURS IMMOBILIERS

www.unpi.org

100 associations locales

informer • conseiller • défendre

@UNPI @UNPI_FR @UNPI @UNPI

édito

Logements énergivores : les propriétaires sont dans le collimateur

J'ai plusieurs fois fait part à Madame Wargon, notre ministre, de l'inquiétude, légitime, des propriétaires face au calendrier imposé pour améliorer la qualité énergétique de leurs logements. Tous les acteurs s'accordent à dénoncer ce calendrier. Il est irréaliste et non tenable.

Le jeu de bonneteau de la réforme du DPE avec 800 000 logements qui entreront ou sortiront des classes énergétiques F et G plonge tous les propriétaires dans une incertitude totale. Pire, une nouvelle contrainte vient d'être votée par le Parlement : atteindre la classe D. Je mesure votre découragement. J'en ai solennellement fait part à Madame la ministre le jour même de ce vote.

Les premiers pénalisés seront les propriétaires ruraux qui se chauffent au fioul en maison individuelle. Ce ne seront malheureusement pas les seuls...

Les propriétaires bailleurs voient, en parallèle, les contraintes s'empiler : encadrement des loyers, permis de louer, obligation de rénovation, modification des règlements sanitaires départementaux, prolongation de la trêve hivernale sans concertation cette année, dossier dramatique des squats non traité.

La fiscalité pesant sur l'immobilier est très forte : 17,2% de prélèvements sociaux sur les loyers, IFI qui rattrape à lui seul les recettes de l'ISF, explosion des impôts fonciers. Je me suis permis de rappeler à notre ministre que les taxes foncières, prélevées sans ménagement en cette année de pandémie, représentent 2,3 mois de loyers en moyenne nationale et jusqu'à 4 mois dans certaines communes.

Les objectifs sur la rénovation énergétique sont certes ambitieux mais surtout ils comportent de nombreux freins.

Techniques tout d'abord : tous les immeubles ne pourront pas atteindre la classe énergétique.

Financiers ensuite : le retour sur investissement et l'hypothétique valeur verte des logements seront largement déficitaires. Les aides sont faibles.

Juridiques enfin : comment expliquer à un bailleur ou à un propriétaire occupant qu'il ne pourra pas remplir ses obligations si la copropriété refuse les travaux permettant une rénovation énergétique globale...

Le compte n'y est pas. Le compte n'y est plus. Nous ferons évidemment de nouvelles propositions dès cette semaine ; les rendez-vous ministériels sont pris. Les conditions de logement de 5 millions de Français sont mises en péril. La coupe est pleine.

Christophe Demerson, président de l'UNPI

@DemersonUNPI

Abonnez-vous à

La meilleure information en matière d'immobilier

- **Actualités immobilières**
- **Dossiers thématiques**
- **Décryptages** (location, copropriété, fiscalité...)
- **Fiches pratiques**
- **Questions/réponses**

OFFRE DÉCOUVERTE 1 MOIS GRATUIT

Découvrez la version numérique

1. **allez sur** www.unpi.org
2. **puis cliquez sur l'onglet** La Boutique

Je souhaite m'abonner à 25 millions de Propriétaires :

- ☐ Version papier **- 1 an (11 numéros) pour 30€ TTC**
- ☐ Version papier **- 2 ans (22 numéros) pour 50€ TTC**
- ☐ Version numérique **- 1 an (11 numéros) pour 19€ TTC**

* pour les DOM-TOM et l'étranger veuillez contacter le 01 44 11 32 46 ou nous écrire à contact@lapresseimmobiliere.com

NOM : .....

Prénom : .....

Adresse : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Tél. : ..... 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

L'UNPI ET LES MÉDIAS 6
L'Opinion – le figaro Magazine – Le figaro.fr – Mieux vivre votre argent – Sud-Ouest – La Dépêche

Par Elodie Pony

TRIBUNE LIBRE 9
Choisir le bon régime matrimonial, une question essentielle pour les propriétaires

David Ambrosiano, président du Conseil supérieur du notariat

ACTUALITÉS 10
Confinement et taxe d'habitation sur les résidences secondaires – Registre des copropriétés : où en est-on ? – Organisation des AG et des CA par les sociétés civiles et commerciales – L'encadrement des loyers étendu à 9 communes de la Seine-Saint-Denis (93) à compter du 1er juin 2021 – Parution de trois nouveaux arrêtés sur le DPE.

MARCHE DE L'HABITAT 13
Le Mans, le marché est passé à la vitesse supérieure

Par Rodolphe Tréhet

DOSSIER 16
Le congé pour reprise du bailleur dans le bail d'habitation

Par Céline Capayrou

HABITER 24
Votre déclaration d'IFI

Par Bertrand Desjuzeur

INVESTIR 28
Les conditions suspensives dans les avant-contrats immobiliers

Par Me Henri Chesnelong

QUESTIONS REPONSES 33
Convocation d'une assemblée aux frais d'un copropriétaire - Clause d'indexation du loyer à la hausse uniquement - Clause interdisant la détention d'animaux

Par Arnaud Couvelard

UNPI ET RÉSEAUX SOCIAUX 36

PETITES ANNONCES 37

PLAFONDS DE LOYERS ET DE RESSOURCES 38

Par Arnaud Couvelard

INDICES 44

Dans le prochain numéro, notre dossier :

Le conseil syndical entre bénévolat et responsabilité de la mission

Notre publication adhère à ARPP
autorité de régulation professionnelle de la publicité
Et s'engage à suivre ses Recommandations en faveur d'une publicité loyale et respectueuse du public.

25 millions de Propriétaires
11, quai Anatole-France 75007 Paris • ✆ 01 44 11 32 52 - Fax 01 45 56 03 17 • *25millionsdeproprietaires@unpi.fr*

ACPM OJD DIFFUSION

Gérant, directeur de la publication : Christophe Demerson • **Directeur** : Pierre Hautus • **Rédaction en chef** : Nadine Cazalbou - *nadine.cazalbou@unpi31.fr* • PECI/Presse, 63, rue Alsace-Lorraine • 31009 Toulouse Cedex 6 ✆ 05 62 30 15 36 • **Ont collaboré à ce numéro** : Livia Broche, Céline Capayrou, Henri Chesnelong, Arnaud Couvelard, Bertrand Desjuzeur, Rodolphe Tréhet • **Secrétariat de rédaction** : PECI • **Abonnements** : ✆ 01 44 11 32 46 ou 01 44 11 32 52 • *25millionsdeproprietaires@unpi.fr* • **Éditeur** : La Presse immobilière • SARL au capital de 1 524,49 € - RCS B 304 455 009 • Durée : 75 ans à compter du 1er janvier 1951 • Siège social : 11 quai Anatole-France 75007 Paris • Associés : UNPI à 90 % • **Publicité** : Sylvie Mazzer • PECI ✆ 05 62 30 15 39 • *sylvie.mazzer@unpi31.fr* • **Iconographie :** Adobe Stock • **Conception graphique** : Didier Mellard • **Impression** : Imprimerie Menard • 2721 La Lauragaise 31670 Labège • **Commission paritaire** : N° 0722 K 81970 - ISSN : 2102-0728 • Dépôt légal : Mai 2021 • **Tarifs** : Le numéro : 3,50 € - Abonnement 1 an : 30 € • Dom-Tom, étranger : 40 €.

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 1er 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*.

par Elodie Pony

PRESSE NATIONALE

l'Opinion 18 mars 2021

Bientôt des accompagnateurs publics obligatoires dès 5 000 euros de rénovation thermique ?

Un rapport dont la majorité aimerait s'inspirer propose que, dans toute réhabilitation énergétique globale, le recours à un tuteur agréé par l'État soit nécessaire pour bénéficier des aides publiques.

Et si les propriétaires refusent qu'un accompagnateur les prenne par la main ? Ils n'auront pas le droit aux aides publiques pour la rénovation globale. Le président de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) Christophe Demerson trouve que « *la technostructure reprend le dessus* ».

LE FIGARO MAGAZINE 26 mars 2021

Mauvaise passe pour les résidences de tourisme

Fortement impactés par la crise sanitaire, des exploitants de résidences de tourisme ne versent plus les loyers à leurs propriétaires, les mettant parfois dans des situations dramatiques.

À défaut de pouvoir payer leur crédit, certains propriétaires s'angoissent de devoir revendre à prix cassé. Les exploitants sont d'autant moins enclins à payer que la loi d'urgence sanitaire du 14 novembre 2020 les protège s'ils ont moins de 250 salariés, moins de 50 millions d'euros de chiffre d'affaires et des pertes supérieures à 50 % en novembre 2020.

« *Cette loi introduit l'impossibilité de saisir le tribunal en vue de recouvrer des loyers impayés* », note Me Jacques Gobert, avocat du cabinet Gobert & Associés qui défend près de 5 000 propriétaires. Des actions collectives sont menées contre certains gestionnaires. Une procédure de conciliation a été ouverte par le tribunal de commerce de Paris pour Pierre & Vacances - Center Parcs et ses filiales début février. Près de 20 000 propriétaires doivent être consultés. L'UNPI apporte son aide. « *Nous informons les propriétaires de cette conciliation, sachant qu'ils sont libres de l'accepter ou de la refuser, précise Pierre Hautus, directeur général de cette union de propriétaires. Il ne faut pas se faire d'illusion, elle débouchera soit sur le paiement de loyers minorés, soit sur le non-paiement.* » Pour l'heure, les propriétaires se sentent piégés par un bail commercial dont ils ne mesuraient pas les contraintes.

LE FIGARO.fr 7 avril 2021

Résidences de tourisme : exploitants et propriétaires unis pour appeler à l'aide

Dans une lettre commune adressée à Jean Castex, les représentants des professionnels et des investisseurs appellent les autorités à mieux indemniser une activité sinistrée.

Cette fois-ci, la situation des résidences de tourisme commence à devenir critique. Jusqu'à présent, tensions et actions judiciaires se multipliaient entre propriétaires particuliers et exploitants (notamment à l'encontre de Pierre & Vacances), les premiers accusant les seconds de ne pas leur reverser des loyers, pourtant « garantis » par contrat.

Mais pour tenter de sortir de l'impasse, les deux parties ont décidé d'en appeler ensemble au gouvernement.

Ce week-end, le Syndicat national des résidences de tourisme (SNRT) qui représente 2200 résidences avec près de 40.000 appartements appartenant à des particuliers et 24 000 emplois à travers le pays s'est associé à l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) forte de 110 associations de propriétaires pour alerter Jean Castex. Alors que s'achève une saison blanche dans les stations de ski avec une perte de près de 80 % des recettes, que les vacances de printemps passent à la trappe et que vient de paraître un décret fixant les modalités d'indemnisation du secteur, les deux associations estiment que le compte n'y est pas.

« *Le système proposé par ce décret est illisible pour les propriétaires, acquiesce Christophe Demerson, président de l'UNPI. Le SNRT prend un engagement de transparence sur les comptes, c'est important. Il faut maintenant ramener de la confiance et du dialogue entre propriétaires et exploitants.* » Les deux alliés de circonstance ont bon espoir que les pouvoirs publics soient à l'écoute de leurs revendications.

« *Le fait que nous agissions ensemble, propriétaires et exploitants est assez rare pour être signalé,* rappelle Christophe Demerson. *Cela montre que nous sommes dans le même bateau et que nous avons besoin des mêmes mesures.* »

MIEUX VIVRE

Avril 2021

Immobilier Résidences de tourisme : mobilisation des propriétaires

Rien ne va plus pour les propriétaires des résidences de tourisme à la montagne, qui subissent retards de loyers et impayés, y compris de la part de grands groupes comme Pierre & Vacances. Saisie par ses adhérents, l'Union nationale des propriétaires immobiliers (UNPI) dénonce l'opacité des comptes des résidences et l'avalanche d'arguties des exploitants. Elle n'hésitera pas à saisir la justice et en appelle au Gouvernement.

PRESSE RÉGIONALE

SUD OUEST

26 mars 2021

Agglo d'Agen : dans l'hypothèse d'une augmentation de la fiscalité, les propriétaires s'étranglent

L'hypothèse d'une augmentation de la fiscalité dans l'Agglo d'Agen passe décidément mal. Après des oppositions marquées d'élus de l'Agglo lors du débat d'orientation budgétaire, c'est au tour des premiers concernés par la mesure, les propriétaires, de prendre la parole par le biais de Jean Ferrando, président de l'UNPI 47 (Union nationale des propriétaires immobiliers du Lot-et-Garonne).

Dans un communiqué, il rappelle en premier lieu que Jean Dionis, maire d'Agen, « *faisait voter par son conseil municipal le 15 juin 2020, la reconduction des taux d'imposition de 2019 pour notamment la taxe foncière du bâti pour l'exercice 2021* ».

Soulignant ensuite de subtils jeux de calculs pour les taxes foncière et d'habitation, la répartition entre collectivités, les modifications et ajustements des taux, il pointe qu'« *aucun chiffre, aucune prévision, n'accompagne ce jargon administratif* ».

Et de s'insurger : « *Alors il faut être brutal. Quand politiques et dirigeants cesseront-ils de justifier leur repenti par ces mots dénués de sens 'cela ne représentera que quelques dizaines d'euros' ? Quand comprendront-ils que ces petites sommes font de l'impôt français le plus important d'Europe ? Qu'il ruine chaque jour davantage de Français et au premier d'entre eux les propriétaires, qui ne sont plus ces bourgeois nantis, mais dans leur grande majorité, des personnes âgées aux revenus modestes et des primo-accédants avec des charges d'emprunts et une famille ?* » C'est dit.

LA DÉPÊCHE

24 mars 2021

Le logement étudiant plombé par la crise

La crise sanitaire a quelque peu bousculé les habitudes du marché du logement étudiant à Toulouse. Beaucoup de jeunes ont dû « *lâcher leur appart* » lorsqu'ils ont appris qu'ils ne mettraient plus les pieds à la faculté, dès octobre 2020, et qu'ils feraient leurs études depuis leur domicile, coupés de nombreux liens sociaux. Nombreux ont été les étudiants de la région Occitanie à quitter la Ville rose pour repartir vivre chez leurs parents, laissant les bailleurs privés devant le fait accompli. Selon un décompte du premier site immobilier étudiant (location-etudiant.fr), près de 70 000 logements seraient occupés par des étudiants à Toulouse.

La tendance d'une hausse des préavis durant cette année universitaire et d'un turn-over plus important que les années précédant le Covid-19, est observée à plusieurs niveaux par les professionnels. « *Durant le premier confinement, nos adhérents (4 000 entre la Haute-Garonne et l'Ariège) n'ont pas constaté de dépôts de congés plus fréquents que l'année précédente*, explique Nadine Cazalbou, chargée des relations extérieures pour l'association de propriétaires et copropriétaires UNPI 31. *Ça a changé pour le deuxième confinement. Selon une enquête menée par notre association au niveau national, 8,6 % des bailleurs affirment avoir enregistré, pendant cette période, des demandes de congés de la part d'étudiants locataires* ».

NDLR : dans la toute dernière enquête de l'UNPI, ce chiffre est passé à 11 %. Vigilance donc…

www.unpi.org

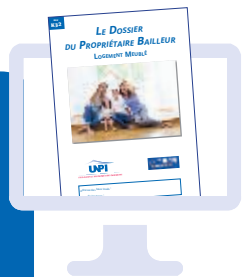
Gérez vos biens immobiliers sur notre boutique en ligne, grâce à des baux et formulaires clairs, pratiques et fiables.

Kit du propriétaire
Logement nu - réf. K31

(3 baux réf. 80, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)

Kit du propriétaire
Logement meublé - réf. K32

(3 baux réf.103 avec inventaire du mobilier, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour le candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)



3 SOLUTIONS POUR COMMANDER

www.unpi.org rubrique « La Boutique » • contactez votre chambre locale UNPI • remplissez le bon de commande ci-dessous

Référence	Désignation	À l'unité TTC*		Jeu de 2 exemplaires TTC*		Jeu de 3 exemplaires TTC*		TOTAL
		Prix	Quantité	Prix	Quantité	Prix	Quantité	
K 31	Kit du propriétaire logement nu (3 baux réf. 80, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)	24,00 €		42,00 €		60,00 €		
K 32	Kit du propriétaire logement meublé (3 baux réf. 103 avec inventaire du mobilier, 2 actes de caution solidaire, 1 état des lieux, 1 fiche pour le candidat locataire, 1 liste des réparations et des charges locatives)	26,00 €		44,00 €		62,00 €		
80	Bail de 3 ans ou plus (locaux vacants : location ou colocation)			13,80 €		18,00 €		
80 A	Avenant au bail référence 80 (à remplir en cas de départ d'un colocataire)					4,80 €		
103	Bail meublé + inventaire du mobilier			14,40 €		18,60 €		
103-CO	Bail de colocation de logement meublé + inventaire du mobilier			14,40 €				
103-M	Bail mobilité + inventaire du mobilier			13,00 €		18,60 €		
AC	Acte de caution solidaire (pour les baux références 80, 103, 103-CO et 103-M)			4,80 €				
101	Bail de résidence secondaire (locaux nus)			12,00 €		15,60 €		
102	Bail professionnel			12,00 €		15,60 €		
104	Bail de garage (loué séparément d'une location d'habitation)			12,00 €		15,60 €		
105	Bail de location saisonnière avec état descriptif (système autocopiant)			12,00 €				
49-3	Bail commercial + notice explicative			15,60 €				
FR 01	Fiche pour candidat locataire	2,40 €						
47	Carnet de 100 quittances de loyer sans avis d'échéance	12,00 €						
EL	État des lieux (autocopiant : 1 ex. propriétaire + 1 ex. locataire) [1]	9,60 €						
67	Liste des réparations locatives et charges récupérables	3,00 €						
							TOTAL * Frais de port inclus	

1 - Vous pouvez également commander un état des lieux numérique avec notre partenaire homePad sur www.lapresseimmobiliere.com ou contactez-nous au 01 44 11 32 52

Coordonnées

La loi du 21 juillet 1994 prévoit que la personne se portant caution doit impérativement recevoir un exemplaire du bail

M^me^ ❑ M. ❑ ..... Prénom : .....

Adresse : .....

Code postal : ..... Ville : .....

Email : ..... @ ..... Téléphone : .....

Règlement par chèque libellé à l'ordre de « La Presse Immobilière »

Retournez votre bulletin avec le chèque à l'adresse suivante : La Presse Immobilière - 11 Quai Anatole France - 75007 PARIS

Crédit photo : Romuald MEIGNEUX

David Ambrosiano
Président du Conseil supérieur du notariat

Choisir le bon régime matrimonial, une question essentielle pour les propriétaires.

Devenir propriétaire de son logement est le projet d'une vie pour la grande majorité des Français, un objectif qui s'atteint souvent en couple. Posséder son logement devient pour le couple le socle sur lequel il peut s'appuyer pour bâtir une famille, un avenir, une aventure commune. Mais comme toutes les aventures, la vie en couple est aussi faite d'aléas malheureux et se termine parfois (souvent ?) par une séparation.

Mais combien de Français devenus propriétaires auront eu le reflexe de s'interroger sur leur régime matrimonial ? Cette réflexion est fondamentale, mais force est de constater que trop peu de couples, lors de leur mariage, qui fait souvent suite à un PACS, sorte de fiançailles modernes aujourd'hui plébiscitées par les Français, auront consulté un notaire pour éventuellement « passer à l'acte » avec un contrat construit pour anticiper, prévenir et se protéger ? Trop peu manifestement lorsque l'on constate les déconvenues fréquentes des époux quelques années plus tard, à l'occasion d'un divorce, d'un décès, ou d'un échec entrepreneurial. Les couples négligent souvent et à tort cette étape, par méconnaissance, et ce pour deux raisons principales.

D'une part, parce qu'ils ont le sentiment qu'un contrat de mariage n'a pas d'utilité pour eux car au jour du mariage les époux, souvent jeunes, ne disposent pas encore de patrimoine. Première erreur, car le régime matrimonial va surtout avoir un impact sur l'avenir du couple et de son patrimoine, sur l'histoire qui va s'écrire. Et nous savons tous que cette histoire est imprévisible, inattendue.

D'autre part, car ils ont également le sentiment que l'aventure a en réalité déjà commencé à la signature de leur PACS, et que le mariage ne fera que sceller une union déjà solide. Deuxième erreur, car si cela se conçoit d'un point de vue affectif, il n'en n'est rien sur le plan patrimonial. Les partenaires liés par un PACS sont soumis par défaut à un régime de séparation pure et simple des biens. S'ils pensent que le mariage ne changera rien à leur situation patrimoniale antérieure, ils se préparent peut-être à des déceptions.

Car se marier sans contrat aura modifié leur situation patrimoniale. Ils seront soumis, sans même qu'ils en aient manifesté le choix, à un régime de communauté des biens acquis ou créés pendant le mariage, des revenus mais également des dettes. Ils se seront alors, sans même le savoir, privés d'un choix décisif pour leur avenir.

On peut dès lors s'interroger sur la pertinence en 2021, d'un régime légal « automatique » de communauté des biens, alors que la majorité des mariages est précédée d'un PACS soumis au régime de la séparation des biens, un régime qui généralement convient parfaitement aux partenaires. Quelle cohérence ? Le temps d'un débat sur la question est sans doute venu.

Réagissez à cette tribune et écrivez-nous sur les réseaux sociaux @UNPI_FR @unpinationale #proprios

Confinement et taxe d'habitation sur les résidences secondaires

Depuis l'entrée en vigueur du confinement le 17 mars 2020, le droit de propriété des propriétaires de résidences secondaires se retrouve considérablement limité ; la phase de déconfinement amorcée le lundi 11 mai 2020 interdisant tout déplacement supérieur à 100 km n'a pas rétabli la possibilité de disposer pleinement de leur propriété. Sur l'année 2020, Nathalie Serre, députée Les Républicains, fait remarquer au gouvernement que cette privation représente au minimum une période de 75 jours. A ce titre, elle demande si un dispositif de remise exceptionnelle de la taxe d'habitation est prévu. Le ministère des Finances répond qu'aucun dégrèvement exceptionnel de la taxe d'habitation n'est envisagé. Pour justifier cette réponse, il indique qu'en vertu des articles 1407 et 1408 du CGI, la taxe d'habitation est établie au nom des personnes qui ont, à quelque titre que ce soit, au 1er janvier de l'année d'imposition, la disposition ou la jouissance des locaux meublés affectés à l'habitation, que le logement soit occupé à titre d'habitation principale ou secondaire. Ainsi, l'inoccupation, même prolongée, d'un local imposable ne fait pas obstacle à l'établissement de la taxe au nom de la personne qui en a la disposition au 1er janvier de l'année d'imposition. En matière de taxe d'habitation, seule l'habitation principale donne droit aux avantage fiscaux existants, afin de tenir compte de la charge contrainte que cette résidence constitue pour tous les foyers, à la différence des autres habitations pour lesquelles l'occupation procède moins souvent d'une contrainte que d'un choix. Enfin, il est rappelé que la taxe d'habitation sur les résidences principales est supprimée pour l'ensemble des Français d'ici 2023.

Rép. min. n° 33562 : JOAN Q, 16 février 2021

-1,93%
c'est le recul des loyers des studios à Paris sur un an
Source : LocService 29 mars 2021

44% des résidences secondaire sont des appartements dont 23% se situent dans une grande ville
Source : Seloger.com février 2021

Registre des copropriétés : où en est-on ?

Le sénateur Philippe Dallier (Les Républicains) s'inquiète que le registre national des copropriétés gérés par l'Anah ne soit pas complet. Il estime que cela peut empêcher le syndicat des copropriétaires de bénéficier de certaines subventions (Anah, éco-prêt à taux zéro, prime pour la rénovation énergétique...) dont le versement est subordonné à cette immatriculation. En réponse, le ministère du Logement rappelle que pour faciliter la connaissance de la situation et l'état de ce parc et mettre en œuvre les politiques publiques destinées à prévenir la survenance de dysfonctionnement, la loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré un registre d'immatriculation des copropriétés. Depuis le 31 décembre 2018, tous les syndicats de copropriétaires doivent avoir réalisé leur demande d'immatriculation auprès du teneur du registre. Au 7 janvier 2021, 460515 copropriétés étaient immatriculées correspondant à 11 millions de lots d'habitation. Il resterait encore 350 000 copropriétés à immatriculer, essentiellement les copropriétés de moins de 50 lots (selon les données de Filocom 2015) indique le ministère. Les données de copropriétés portées au registre concernent leur identification (localisation, physionomie, taille, âge, composition), leur mode de gouvernance, les éventuelles procédures administratives et judiciaires qui leur sont appliquées, des informations tirées de leurs comptes annuels, ainsi que sur leur bâti. Leurs actualisations notamment financières et l'immatriculation des copropriétés conditionnent bien l'accès aux aides de l'Anah confirme le gouvernement. Pour améliorer l'exhaustivité et la fiabilité de ces données, l'exécutif rappelle que l'article L. 711-6 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que l'Anah peut prononcer une astreinte

administrative à l'encontre des syndics qui ne satisfont pas à leurs obligations déclaratives.

QE n°19306, JO Sénat du 18 mars 2021.

Organisation des AG et des CA par les sociétés civiles et commerciales

Compte tenu du contexte sanitaire, une ordonnance du 25 mars 2020 a introduit des règles spéciales de participation aux assemblées générales de tout type de groupement, comme les associations ou les sociétés civiles et commerciales (à l'exclusion des syndicats de copropriétaires). Ces règles ont été modifiées notamment par une ordonnance du 2 décembre 2020 et un décret du 9 mars 2021. Désormais, et au moins jusqu'au 31 juillet 2021, l'organe compétent pour convoquer une assemblée peut, au choix :

- convoquer une assemblée sans participation physique (une audio/visioconférence ou le vote par correspondance s'impose alors à défaut d'autres modes de consultation prévus par les statuts),
- convoquer une assemblée classique (si la réglementation le permet), tout en organisant ou non une audio/visioconférence et/ou un vote par correspondance (quels que soient les statuts),
- remplacer l'assemblée par une consultation écrite.

L'ordonnance du 25 mars 2020 modifiée et un décret d'application détaillent chacun de ces modes de consultation.

En savoir plus : consultez notre site www.unpi.org, rubrique Actus

Propriétaires bailleurs, connaissez-vous les SCPI ?

L'IMMOBILIER est pour vous la sécurité à long terme et une garantie de revenus

Mais la location devient de plus en plus difficile, entre impayés et nouvelles CONTRAINTES DE RENOVATION THERMIQUE, vous pouvez être amenés à VENDRE UN BIEN. Or vous restez attachés aux rendements et revenus de la **pierre** au moment où la Bourse est fragile. Les **SCPI** peuvent être votre **solution, l'immobilier diversifié sans ses soucis**.

Les SCPI créatrices de patrimoine grâce à leur ancienneté, diversité et performance :

- **Revenus trimestriels élevés** (jusqu'à **6,30%** en 2020)
- **Souplesse de souscription** (au comptant, à crédit, en **assurance-vie**)
- Choix et diversité des supports : immobilier résidentiel, commercial, santé, bureau ou d'activité (logistique)
- Qualité de la gestion, de l'information trimestrielle et des contrôles de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers)
- Gestion active du patrimoine (**forte trésorerie** pour travaux de modernisation, reconversion ou soutien aux locataires)

INFORMATIONS SANS ENGAGEMENT – DISCRÉTION ASSURÉE – DOCUMENTATION COMPLÈTE

Mes besoins et objectifs : ❑ Revenus ❑ Économies d'impôts ❑ Démembrement ❑ Donation ❑ Diversification du patrimoine

FLORIA ASSOCIÉS FRUCTUS PATRIMOINE

SAS Floria & Associés (Fructus Patrimoine)
48, avenue Victor Hugo - 75116 Paris
01 55 37 26 00
www.floria.fr - fructus@floria.fr
RCS de Paris n°400 763 025 - ORIAS n°07 023 066 **- CIF** F00045

Nom : .....
Prénom : .....
Adresse : .....
Code postal : ..... Ville : .....
Tél : ..... Fax : .....
Email : .....

© elroce

L'encadrement des loyers étendu à 9 communes de la Seine-Saint-Denis (93) à compter du 1er juin 2021

L'article 140, III de la loi ELAN[1] prévoit que le loyer de tout logement loué dans un secteur soumis à encadrement ne peut dépasser le « loyer de référence majoré ». En cas de non-respect de ce loyer plafond, le locataire dispose d'une action en diminution du loyer et le propriétaire encourt une amende administrative.

Seules les villes de Paris (décret n° 2019-315 du 12 avril 2019 et arrêté préfectoral du 4 juin 2020) et Lille (décret n° 2020-41 du 22 janvier 2020 et arrêté préfectoral du 22 février 2021) étaient concernées par cette réglementation.

Désormais, l'intégralité du territoire de l'établissement public Plaine Commune (qui regroupe les villes d'Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains et Villetaneuse) est également concernée.

Le 19 décembre 2020, est paru le décret n°2020-1619 du 17 décembre 2020 mettant en place l'encadrement de loyer sur le territoire de l'établissement public Plaine Commune qui n'attendait que la parution d'un arrêté préfectoral.

C'est désormais chose faite, le 8 avril 2021 un arrêté préfectoral[2] encadrant les loyers sur le territoire de l'établissement public Plaine Commune a été publié.

Cet arrêté fixe les loyers à ne pas dépasser dans les 9 villes précitées à compter du 1er juin 2021. Ces loyers de références peuvent être consultés sur une carte interactive à l'adresse suivante : http://www.referenceloyer.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/plaine-commune/

L'encadrement des loyers en quelques mots :

- sont concernés les nouvelles locations de logements loués vides ou meublés à titre d'habitation principale à compter du 1er juin 2021 (y compris les baux « mobilité ») et les renouvellements de baux à compter du 2 novembre 2021 (si le locataire demande l'application du loyer de référence majoré cinq mois avant l'échéance du bail) ; a contrario, les reconductions tacites ne sont pas concernées ;
- pour ces 9 communes (mais aussi à Paris et Lille), cette réglementation se cumule avec le décret annuel d'évolution des loyers[3].

L'UNPI Paris a lancé un recours devant le Conseil d'État en vue de l'annulation du décret du 17 décembre 2020. Elle a également saisi le Tribunal administratif de Paris d'une action contre l'arrêté préfectoral du 8 avril 2021.

1- loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
2- arrêté n°IDF-2021-04-01-0041 fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour l'établissement public territorial Plaine Commune
3- décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017 modifié (voir notre numéro de février 2021, p. 28)
4- Décret n° 2020-1609 du 17 décembre 2020 concernant leur contenu, les annonces de mise en vente et de location, les mentions obligatoires dans les baux et la transmission des données des DPE et décret n° 2020-1610 concernant la durée de validité du DPE.
5- Voir « *25 millions de propriétaires* » de février 2021 (page 34)
6- J.O. du 13 avril 2021
7- Voir page 44 de l'extrait du Journal officiel électronique authentifié disponible sur : https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=doxMRrOwbfJVvtWjfDP4qE7zNsiFZL-4wqNyqoY-CA=
8- Arrêté du 31 mars 2021 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique et aux logiciels l'établissant
9- Arrêté du 31 mars 2021 modifiant diverses dispositions relatives au diagnostic de performance énergétique.

Parution de trois nouveaux arrêtés sur le DPE

Le 17 décembre 2020, sont parus deux décrets[4] concernant les diagnostics de performance énergétique[5]. Le DPE a été précisé par 3 arrêtés en date du 31 mars 2021[6], applicables à compter du 1er juillet 2021.

Deux de ces arrêtés définissent :

- le contenu des DPE des logements en précisant les modalités d'établissement de ces derniers et la méthode de calcul conventionnelle à mobiliser.
  Les annexes de l'arrêté « relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine » fixent notamment les éléments de design des DPE, ainsi que les échelles de classe d'évaluation de la performance énergétique et climatique.
  A l'annexe 12 de cet arrêté, sont également disponibles des modèles de présentation du DPE[7] ;
- les dispositions techniques et procédures relatives aux DPE, à la validation des logiciels les établissant et à leurs modalités de transmissions à l'observatoire des DPE[8].

Le troisième arrêté met notamment à jour certains paramètres relatifs aux énergies (facteurs de conversion et facteurs d'émission)[9].

LE MANS, LE MARCHÉ EST PASSÉ À LA VITESSE SUPÉRIEURE

Le Mans mérite bien plus que vingt-quatre heures d'attention. De plus en plus attractive, la préfecture de la Sarthe voit son marché immobilier connaître une belle effervescence.

Rodolphe Tréhet, journaliste

© R. Tréhet

Les avantages de la ville sans les inconvénients… Aussi étendue que Lyon pour environ six fois moins d'habitants (143 000 et 209 000 avec l'agglomération), la cité des mythiques 24 heures est rarement étouffée par le trafic automobile et jouit d'un cadre de vie paisible. Son paysage urbain s'est dessiné dès le début du 19e siècle avec les « mancelles », maisons ouvrières individuelles à un étage qui se sont alignées à un rythme effréné sous l'impulsion du préfet Eugène… Mancel. Aujourd'hui encore, la Sarthe est avec la Mayenne le département des Pays de la Loire comptant le plus de propriétaires avec 64 % des habitants. Et longtemps, Le Mans a bénéficié de prix exceptionnellement bas pour une agglomération de cette importance. Faut-il y voir un rayonnement économique moindre par rapport à ses voisines Angers et Tours, plus bourgeoises et plus riches ? Malgré un emplacement géographique enviable au carrefour autoroutier et ferroviaire de Paris, de la Normandie et des grandes métropoles nantaise et rennaise, la ville a perdu plus de 2 000 emplois en cinq ans selon une étude du Figaro en décembre dernier. « *Le Mans est une ville historiquement ouvrière, marquée par son histoire avec Renault,* rappelle Julien Lefèvre, délégué à la communication pour la chambre interdépartementale des notaires de la Sarthe/Mayenne/Maine-et-Loire. *Elle s'est adaptée à cet « électorat ». Aujourd'hui encore, son atout maître est le prix de son immobilier et la densité des transactions ne faiblit pas.* » Il y est encore possible d'acquérir une petite maison à moins de 150 000 euros. « *C'est une ville humaine qui correspond aux ressources de ses habitants mais aussi aux nouveaux désirs de tous en cette période délicate*, poursuit Tiphaine Fontaine, gérante de Fontaine Immobilier. *On veut revenir à l'essentiel : ne pas perdre de temps inutilement dans les transports, respirer l'air de la campagne en moins de dix minutes.* ». Un confort de vie à un prix raisonnable, même si, forcément, la facture n'est plus la même depuis peu… Jugez plutôt, en 2015, il fallait compter entre 1 600 et 1 700 euros le mètre carré. En début d'année 2021, le chiffre moyen s'élevait à un peu plus de 2000 euros, soit une poussée de 11 % par rapport à début 2020, soit la huitième plus importante augmentation parmi les villes françaises moyennes. La préfecture sarthoise aimante

de plus en plus, avec d'autres atouts... A commencer par des habitants de la région parisienne las des confinements, en quête de jardins mais aussi d'une « campagne » rapidement accessible. Dans certains quartiers (Ardriers, Sablons...), l'ambiance urbaine se dissipe en effet très vite pour laisser place à un environnement rural ou à une forêt. « *J'ai conclu une affaire avec une famille parisienne qui, avec un budget de 500 000 euros, hésitait entre un appartement de 80 mètres carrés à Paris et une maison bourgeoise au Mans, à 55 minutes de TGV. Lorsqu'ils ont visité, leur décision a été vite prise* », souligne Tiphaine Fontaine. Si Le Mans profite indéniablement de la crise sanitaire, elle jouit également d'une meilleure image et d'une communication plus impactante. En mars 2019, la ville, administrée par l'ancien ministre de l'Agriculture Stéphane Le Foll, a lancé sa marque territoriale « *Of course Le Mans* ». Comme s'il semblait enfin « évident » de se sentir bien au Mans, ville célèbre des Etats-Unis au Japon pour ses 24 heures, mais désormais également reconnue au niveau national pour sa qualité de vie, ses joyaux historiques (la cathédrale, la muraille Gallo-Romaine, candidate à l'UNESCO, la vieille ville très bien préservée...), ses réalisations architecturales (le théâtre, la Visitation) et ses récents efforts pour le développement économique. Le pôle acoustique à l'Université est le plus important d'Europe et un Technocampus verra le jour en octobre 2022. Installé depuis une dizaine d'années au Mans, Miguel Fontaine (*Fontaine Immobilier*) a pu mesurer les effets de ce changement : « *Une vraie dynamique a été impulsée. On est passé d'une ville-dortoir industrielle plantée dans la campagne à une ville qui bouge.* »

Des prix immobiliers boostés par une meilleure attractivité et des offres en recul

Conséquence, la demande a tellement gonflé (+ 60 % entre la fin d'année 2019 et la fin d'année 2020) que l'offre n'a pu suivre le rythme. « *Il manque des biens,* confirme Miguel Fontaine. *On en propose environ quarante au lieu d'une centaine auparavant. Mais nous travaillons autant. Ils peuvent partir désormais en deux jours. Un bien qui sort est tout de suite remplacé, surtout la mancelle quatre chambres, avec jardin entre 250 000 et 350 000 euros située en centre-ville.* » Le télétravail est entré également dans les mœurs des entreprises et influence les choix des Manceaux salariés à Paris ou Angers, situé à 40 minutes de train. Il ne leur est plus nécessaire désormais de trouver un logement proche de la gare. Conséquence : les prix augmentent dans tous les quartiers, mais encore à un niveau accessible. Y compris pour les primo-accédants, les crédits demeurant abordables avec des intérêts toujours très bas. « *Peu d'autres villes permettent à de très jeunes couples d'acheter une maison* », affirme Miguel Fontaine. En outre, la fiscalité en terre mancelle (taxe d'habitation, taxe foncière sur le bâti et le non bâti, taxe foncière additionnelle sur le non-bâti) reste une des plus modestes de France pour les villes de plus de 50 000 habitants, avec 411 € par habitant selon *Le Parisien*.

Une bonne rentabilité de l'investissement locatif

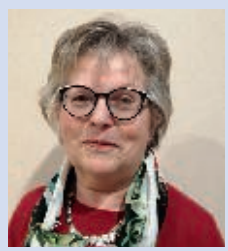
2020, annus horribilis pour l'économie, a finalement été dynamique sur le marché immobilier manceau : davantage de ventes, des acheteurs mais aussi des investisseurs toujours en éveil. « *La crainte de l'impact financier du Covid a fait sortir les liquidités des banques,* explique Tiphaine Fontaine. *On a vu beaucoup de clients parisiens investir dans la pierre mancelle, notamment des immeubles pour faire du locatif.* » Une étude récente de *SeLoger* a classé Le Mans au 8ème rang des villes françaises les plus prisées pour les investissements locatifs, avec une rentabilité nette de 4,6 %. « *La seule problématique est le nombre important de résidences*

© R. Tréhet

des années 70 sans balcon. Or, les acheteurs recherchent un accès à l'extérieur minimum avec les restrictions sur les sorties. Ces appartements-là vont se vendre un peu en-dessous du marché, aux alentours de 90 000 euros.» Reste que nul besoin d'être riche comme Crésus pour s'offrir un appartement au Mans. Un studio peut s'acheter 40 000 euros. « *Il y a un large choix sur le marché du locatif,* souligne Charlène Stitou, *agente immobilière spécialisée dans les transactions et états des lieux pour plusieurs agences. Les prix ayant explosé à Paris ou Nantes, les investisseurs se tournent vers Le Mans, surtout pour les studios, meublés, ce qui marche le mieux ici, notamment avec les étudiants de l'Université du Mans. Le loyer moyen tourne autour de 350-400 euros avec l'assurance d'être bien logé*».

Le marché du neuf reste attractif

Alors que les Pays de la Loire font face depuis deux ans à une forte baisse des perspectives de construction, la promotion « *neuve* » résiste au Mans avec +19% de logements vendus sur la dernière année. Le prix dans le neuf a également augmenté de 6 % sur la dernière année avec un prix de 2690 euros au m². «*Le marché manceau reste relativement actif, même s'il demeure en retrait par rapport aux constructions à Angers, Nantes ou sur le littoral atlantique,* précise Patrick Pailloux, délégué régional de la Fédération des propriétaires immobiliers (FPI). *Ce territoire ne bénéficie plus de la loi Pinel car son marché n'est pas considéré comme suffisamment « tendu ». Il n'en demeure pas moins à un tournant. On sent chez le maire une envie plus forte de développement au moment même où d'autres métropoles comme celles de Nantes et Angers ne remplissent plus autant leur rôle pour accueillir des habitants. Or, la construction neuve permet de satisfaire des besoins sociaux assez forts et d'offrir de l'emploi dans un large spectre socio-professionnel. Tout en répondant aux enjeux écologiques dictés par l'économie circulaire : énergie, orientation des bâtiments, choix des matériaux etc.*» Autant de nouveaux virages à bien négocier pour la ville de l'automobile...



3 questions à Françoise Hérissé, présidente de l'UNPI 72

« Le Mans découvre son potentiel »

Par qui est porté le marché immobilier manceau ?

La population compte une forte proportion d'employés, d'ouvriers et de retraités. On y recense moins de cadres et des professions libérales qu'à Angers ou Nantes. De plus, la démographie est stable. Néanmoins, les investisseurs s'intéressent de plus en plus au Mans parce que la ville jouit d'une situation stratégique intéressante. C'est un carrefour de l'Ouest à moins d'une heure de TGV de Paris. De plus en plus d'entreprises s'y installent, des start-up reliées au développement durable par exemple. D'autres renforcent leur présence comme Oui Care, leader français des services à domicile, qui prévoit l'embauche de plusieurs centaines de personnes. Le Mans semble également mieux vendre son cadre de vie. Ses atouts, comme la proximité de la campagne, attirent de nouveaux habitants. Et le prix de l'immobilier s'en ressent. Dans certains quartiers, le prix du mètre carré a même augmenté de 500 euros en six mois.

Quel est l'état du locatif ?

Le marché n'est pas tendu. On y compte un bon nombre de logements vacants, le prix du mètre carré se situe aux alentours de 10-11 euros. Comme à l'achat, trouver une maison avec un petit jardin en location est beaucoup moins facile.

Quels sont les bons investissements à faire en ce moment ?

Il est intéressant d'acheter des biens anciens rénovés. On peut également profiter des avantages des programmes « Habiter Mieux Sérénité » de l'Anah (Agence nationale de l'habitat), « MaPrimeRénov' » qui démarre pour les bailleurs et copropriétés. Peut-être investir sur des appartements « haut de gamme » car il en manque au Mans pour attirer une clientèle, senior par exemple, aisée. Le marché immobilier connaît une belle dynamique et la ville ne fait peut-être que découvrir son beau potentiel.

LE CONGÉ

POUR REPRISE DU BAILLEUR DANS LE BAIL D'HABITATION

Le bailleur, lié par un contrat de location nue ou meublée en résidence principale, ne peut donner congé que pour l'échéance du bail et pour un motif précis limitativement énuméré par la loi : congé pour reprise, congé pour vente ou congé pour motif légitime et sérieux.
Ce droit est très réglementé par les articles 15 (location nue) et 25-8 (location meublée) de la loi du 6 juillet 1989. Ce dossier est consacré au congé pour reprise (les autres congés seront examinés lors d'un prochain dossier).

« *A peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire. Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise.* »
La lecture de cet extrait du I de l'article 15 de la loi de 1989 (l'article 25-8 reprenant les mêmes conditions) donne le ton. Le congé du bailleur doit être justifié.

Céline Capayrou

Une reprise justifiée

Le bénéficiaire de la reprise

Le congé pour reprise ne peut bénéficier qu'au bailleur et à certaines personnes qui lui sont proches. La liste est fixée à l'article 15 (voir en p. 16).

Pour faire bénéficier son conjoint ou son enfant du logement repris par exemple, le bailleur doit donc être une personne physique. Dans des cas particuliers, le bénéficiaire doit être identifié précisément :

- bien détenu en indivision : la lettre de congé doit préciser à quel indivisaire le congé bénéficie et s'il ne reprend pas lui-même à quel proche la reprise est destinée (cf. liste ci-dessus) ;
- bien démembré : l'usufruitier ayant la jouissance du bien et lui seul peut émettre le congé. Il peut reprendre le logement pour lui-même ou un de ses proches (cf. liste ci-dessus).

Propriétaire bailleur personne morale

Le bailleur devant être une personne physique, seule une SCI familiale, composée de parents et alliés jusqu'au 4ème degré (art. 13 a de la loi de 1989) pourra invoquer ce motif de congé et ce au profit de l'un des associés ou de la personne liée à lui selon la liste citée ci-dessus. Attention, pour la validité du congé, il faudra justifier qu'il s'agit d'une SCI familiale éligible à ce congé afin que le locataire n'ait aucun doute sur la régularité du congé.

Pour les SCI non familiales, pour les SARL, pour les sociétés immobilières comme des foncières, le congé pour reprise est impossible.

Une justification a priori

Le bailleur doit justifier d'une reprise réelle et sérieuse dès la notification de la lettre de congé (cf. les termes de l'article 15). Cette justification à l'appui d'un congé motivé est un ajout de la loi ALUR de 2014. Ce durcissement de la règle à l'attention du bailleur est né d'un constat jurisprudentiel de congé pour reprise non réel allant jusqu'à frauduleux. Le but est d'inciter les bailleurs à utiliser ce motif de congé à bon escient, c'est un congé pour habiter.

Cette justification peut donc faire l'objet d'un contrôle d'opportunité par le juge, sur requête du locataire. Rappelons ici que cette législation s'applique également aux contrats en cours lors de l'entrée en vigueur de la loi ALUR en 2014, précision apportée par la loi du 6 août 2015[1].

Les critères d'une reprise réelle et sérieuse

- La reprise doit être à titre de résidence principale.

La résidence principale est définie à l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 : « *La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge* ».

Le plus jurisprudence

Une reprise avait été faite pour utiliser le logement comme « pied-à-terre » alors que « *le droit de reprise du bailleur supposait l'habitation des locaux à titre principal et non comme résidence secondaire* » (Civ. 3e, 31 janvier 2001, n° 99-11956).

- La reprise doit se faire dans un délai raisonnable.

Il n'y a pas de délai impératif pour habiter les lieux. En cas de contestation du congé par le locataire, le juge examine les éléments soumis à son appréciation : travaux de rénovation nécessaires, date de retraite, problèmes de santé, raison professionnelle, maintien dans les lieux du locataire à l'issue du préavis... Toutes ces situations peuvent retarder l'entrée dans les lieux du bénéficiaire sans que le congé ne soit remis en cause. L'immédiateté de la reprise n'est donc pas un critère de fonds de ce congé.

Le plus jurisprudence

Le bailleur n'a pas été en mesure d'apporter les preuves de ce qui l'empêchait d'habiter les lieux après un congé pour reprise. Ni les travaux effectués ni l'état de santé de sa mère ne justifiaient l'inoccupation des lieux pendant environ sept mois (Civ. 3e, 21 février 2001, n° 99-12261).

Le bénéficiaire de la reprise, le fils du bailleur, n'a intégré le logement que 10 mois après le départ de la locataire, en raison de son état de convalescence, ce qui n'a pas entaché le congé d'irrégularité (Civ. 3e, 18 novembre 1998, n° 96-21706).

Autre exemple, le bailleur a intégré le logement deux ans après le départ du locataire en raison de travaux. Ces travaux ont été reconnus comme une cause légitime d'inoccupation du bailleur (Civ. 3e, 5 janvier 2011, n° 09-67861).

« La reprise doit être à titre de résidence principale »

1- Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

- La reprise doit se faire pour une durée sérieuse.

Pas plus que le délai de reprise, cette durée d'occupation après reprise n'est précisée par la loi. Si l'on se base sur le critère de résidence principale, cette reprise doit durer suffisamment mais les circonstances de vie peuvent obliger le bénéficiaire de la reprise à quitter ce logement (mutation, naissance, divorce, santé...).

Le plus jurisprudence

En reprenant l'arrêt évoqué précédemment, les juges ont validé le congé pour reprise alors que le bénéficiaire de la reprise, ayant intégré le logement 10 mois après le départ de la locataire, ne l'a occupé que quatre mois et que ce logement a été remis en location ensuite. Les circonstances de l'espèce ont convaincu les juges et la locataire sortante n'a pas pu apporter la preuve de l'intention du bailleur de relouer après son départ (Civ. 3e, 18 novembre 1998, n° 96-21706).

- La reprise ne nécessite pas un besoin de logement.

La loi ne prévoit pas ce critère, le congé pour reprise est admis alors que le bailleur ou le bénéficiaire qu'il désigne dispose d'autres possibilités de logement dans un secteur proche.

Le plus jurisprudence

La Cour de cassation valide le congé pour reprise au bénéfice de la fille du bailleur, alors même que ce bailleur possédait un autre appartement libre depuis deux ans dans l'immeuble que sa fille aurait pu occuper : « *le congé avait été délivré afin de permettre à sa fille, actuellement en retraite, de se rapprocher d'elle et les conditions de régularité du congé posées par l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 étaient remplies, la cour d'appel (...) a légalement justifié sa décision* » (Civ. 3e, 19 mai 2004, n° 03-10576).

Cette jurisprudence est antérieure à la réforme ALUR mais cette dernière n'a pas ajouté une condition de besoin de logement au texte de loi. Elle reste un exemple, sous réserve de l'interprétation souveraine des juges du fond.

Le congé frauduleux

Le congé pour reprise doit être justifié a priori dans la lettre de congé et le juge, sur demande du locataire, peut en apprécier le sérieux mais cela n'empêche pas un contrôle a posteriori des juges sur la conformité de la reprise. Les lieux sont-ils occupés par le bénéficiaire de la reprise et à titre de résidence principale ?

Il est évident que si le logement est remis en location ou mis en vente sans que le bailleur ne puisse justifier de l'absence de reprise pour un motif sérieux, le congé sera frauduleux.

Devant le juge, le bailleur devra apporter la preuve que la reprise a été impossible et du caractère imprévisible et irrésistible (indépendant de sa volonté) que cette situation a eu pour lui.

L'article 15 prévoit, en cas de congé frauduleux, une amende pénale d'un montant maximum de 6 000 € pour une personne physique et 30 000 € maximum pour une personne morale.

Le plus jurisprudence

La jurisprudence admet le défaut d'occupation par le bénéficiaire de la reprise en cas d'impossibilité. Après avoir donné congé, le bailleur bénéficiaire du congé n'a finalement pas repris le logement pour raison de santé. Sa bonne foi ne pouvait pas être remise en cause, le problème de santé étant survenu après avoir donné congé (Civ. 3e, 13 juillet 2005, n° 04-12577).

Autre exemple, le maintien du locataire dans les locaux plusieurs mois après le terme du préavis impose au bailleur de se reloger ailleurs (CA Toulouse, 23 septembre 2008).

La loi ALUR ayant renforcé le rôle du juge dans le sens d'un contrôle d'opportunité du congé, son appréciation du caractère réel et sérieux de la reprise pourrait modifier les contours de la jurisprudence. Si les décisions sont rendues au cas par cas après examen du dossier selon l'appréciation souveraine des juges, la bonne foi du bailleur est un point essentiel de validité du congé.

Les conditions de délai

L'échéance du contrat de location

Un congé ne peut être donné que pour l'échéance du bail. Cette dernière se calcule à compter de la prise d'effet du bail même si celui-ci a une date de signature antérieure.

Pour rappel :

- bail nu : échéance triennale avec délai de préavis de 6 mois ;
- bail meublé[2] : échéance annuelle avec délai de préavis de 3 mois.

Pour le calcul du délai, le préalable est de connaître la date d'échéance du bail. Ensuite c'est la règle dite « de quantième à quantième » qui s'applique avec quelques subtilités. (voir tableau p. suivante)

2- Hors cas du logement meublé loué à un étudiant

Date de prise d'effet du bail	Exemple pour un contrat type de location nue		Exemple pour un contrat type de location meublée	
	Date d'échéance triennale	Date maximum de réception du congé	Date d'échéance annuelle	Date maximum de réception du congé
01/01/2020	31/12/2022	30/06/2022	31/12/2020	30/09/2020
01/03/2020	28/02/2023	31/08/2022	28/02/2021	30/11/2020
10/03/2020	09/03/2023	09/09/2022	09/03/2021	09/12/2020

A noter : ce mode de calcul du délai de préavis est valable pour tous les contrats dans le cadre d'une location y compris le congé du locataire.

> **Un congé ne peut être donné que pour l'échéance du bail**

Le congé d'un bien acquis occupé : le report du congé

Ce dispositif, créé par la loi ALUR puis modifié par la loi du 6 août 2015, est venu conditionner le congé après acquisition selon l'intervalle entre l'échéance du bail et la date d'acquisition du bien. Le congé s'en trouve reporté. Ce report du congé ne concerne que les locations nues.
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.
Par conséquent, le bailleur doit adresser le congé pour la fin du bail mais son effet est reporté.
Si le terme du bail intervient au moins deux ans après l'acquisition, il n'y a pas de report du congé, il sera pour l'échéance du bail.

Exemple de report du congé
Date de prise d'effet du bail : 01/12/15
Date d'acquisition : 09/03/2021
Prochaine échéance du bail : 01/12/21
Date de prise d'effet du congé pour reprise : 09/03/23

L'inflexibilité du formalisme

L'émetteur du congé

Il ne peut être que le bailleur, l'usufruitier pour un bien démembré, tous les associés d'une SCI familiale ou son gérant si les statuts lui en donnent le pouvoir. Si le bien loué est en indivision, le congé (considéré comme un acte d'administration) nécessite l'accord des indivisaires titulaires d'au moins 2/3 des droits indivis (article 815-3 du Code civil).

Le destinataire du congé

Chaque locataire doit individuellement recevoir le congé en cas de colocation, mais également chaque époux ou partenaire pacsé, à moins de détenir un mandat en cours de validité donnant pouvoir à l'un ou à l'autre de réceptionner les courriers.

Toutefois, la loi prévoit le cas de défaut d'information du bailleur en cas de changement de situation du locataire. Ainsi, selon l'article 9-1 de la loi de 1989 : « *les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposables au partenaire lié par un pacte civil de solidarité au locataire ou au conjoint du locataire si l'existence de ce partenaire ou de ce conjoint n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.* »

Si le bail a été signé avec un seul des époux avec un mariage en cours de bail dont le bailleur n'a pas été informé, la preuve incombera au locataire selon ce texte.

Attention, cette règle ne s'applique pas aux locations meublées.

Un conseil : en cas de doute sur la situation matrimoniale du locataire, il faut lui adresser une lettre de demande de situation avant le congé.

Le plus jurisprudence

Le locataire « *ne justifiait pas avoir porté, par une démarche positive, à la connaissance de la société bailleresse le fait qu'il était marié* ». En l'espèce, dans le cadre d'une procédure d'expulsion, la femme du locataire soutenait que le bailleur ne pouvait que connaitre son existence dans la mesure où elle réglait des loyers par chèque, que le bailleur avait adressé au couple un courrier avec l'entête « M. et M^{me} ». Malgré ces éléments, les juges ont appliqué à la lettre le principe de l'article 9-1 (Civ. 3^{e}, 29 octobre 2013, n° 12-23138).

Le contenu du congé

A peine de nullité, la lettre de congé doit indiquer plusieurs précisions (voir modèle ci-contre) :

- l'identification du bénéficiaire (nom, prénom et adresse) ;
- la nature du lien avec le bailleur (dans le respect de la liste précitée) si la reprise ne lui bénéficie pas directement ;

- le motif réel et sérieux de la reprise : rapprochement du lieu de travail, retraite, mutation, études, rapprochement familial pour soutien, séparation...

Le plus jurisprudence

L'article 15 de la loi de 1989 n'exige pas de l'auteur du congé qu'il annexe à la lettre de congé le justificatif du motif de la reprise (CA Paris, du 4 juin 2019 (n° 17/05125).

Modèle de lettre de congé pour reprise

Nom, Prénom ..... Nom, Prénom .....

Adresse ..... Adresse .....

....

(du ou des propriétaires) *(du ou des locataires)*

❏ ***Lettre recommandée avec accusé de réception***
❏ ***Acte signifié par huissier de justice***
❏ ***Lettre remise en mains propres contre récépissé ou émargement***

Date de remise en main : .....

Signature du locataire :

Date .....

Objet : Congé pour reprise

M ..... *(nom du locataire)*

En ma qualité de bailleur des locaux :

❏ à usage d'habitation ou ❏ usage mixte d'habitation et professionnel

sis .....

dont la location vous a été consentie suivant bail initial ayant pris effet le ....., dont l'échéance est le .....,et me prévalant des dispositions de l'article 15-I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui me donne le droit de reprise pour habiter, je vous donne congé pour le .....

En effet, j'entends reprendre les locaux loués :

❏ Pour les habiter moi-même ou ❏ Pour les faire habiter par : .....

*(Indiquer ici les **nom, prénom** du bénéficiaire de la reprise et **le lien de parenté** de celui-ci avec le bailleur, ou l'époux du bailleur, ou le concubin du bailleur, ou le partenaire du bailleur).*

Demeurant à .....

.....

Pour le (s) motif(s) réel (s) et sérieux suivant (s) – *Article 15 de la loi du 6 juillet 1989 :*

.....

Conformément à l'article 15, I de la loi du 6 juillet 1989, le loyer et les charges sont dus jusqu'à votre départ sans pouvoir s'imputer sur le dépôt de garantie avant le règlement définitif des comptes entre parties.

La loi vous autorise néanmoins à quitter le logement avant la fin du délai de préavis. Vous ne serez alors redevable du loyer et des charges que pour le temps où vous occuperez effectivement les lieux.

Je vous demande, en conséquence, de bien vouloir m'informer du jour et heure de votre départ pour la remise des clés et l'établissement de l'état des lieux de sortie qui est obligatoire (article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée).

Je vous prie d'agréer, M ....., mes salutations distinguées.

Signature

☑ Ci-contre Notice d'information obligatoire - *Arrêté du 13 décembre 2017*
❏ Lettre de demande d'informations relatives à l'âge et aux ressources du locataire pour offre de relogement - *Voir notice § 1-6 - Locataires protégés*

La remise de la lettre de congé

Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement.

Le récépissé de la poste ou l'acte de l'huissier seront des preuves incontestables de remise du congé. Pour rappel, la date faisant foi pour le congé délivré par lettre recommandée est celle de la réception effective et non pas celle de la première présentation.

Cela signifie qu'en cas de refus de remise en main propre, de non retrait de la lettre recommandée, il faut se préserver un délai suffisant pour faire signifier le congé par huissier de justice en respectant le préavis de 6 mois.

Conseil : débuter les démarches 8 à 9 mois avant l'échéance du bail. Si le locataire réceptionne le congé en avance par rapport à l'échéance amputée du délai de préavis, ce dernier ne débutera cependant que 6 mois avant l'échéance du contrat de location.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il occupe réellement les lieux et le locataire peut quitter le logement à tout moment pendant ce préavis.

La notice d'information

Depuis le 1er janvier 2018, une notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire doit être jointe au congé pour reprise[3]. Cette notice d'information est prescrite à peine de nullité du congé.

Quelles informations contient cette notice ? Elle reprend les dispositions de la loi de 1989 et plus particulièrement l'article 15, le règlement du litige portant sur le congé, amiable ou judiciaire.

Cette notice ne s'applique pas au congé pour reprise d'un logement loué meublé.

> « Cette notice d'information est prescrite à peine de nullité du congé »

3- Arrêté du 13 décembre 2017 relatif au contenu de la notice d'information relative aux obligations du bailleur et aux voies de recours et d'indemnisation du locataire jointe au congé délivré par le bailleur en raison de sa décision de reprendre ou de vendre le logement

La protection du locataire âgé

Le droit de donner congé pour reprise est conditionné par la protection du locataire âgé. L'article 15, III de la loi de 1989 en détaille les modalités.

Droit au maintien du bail

Le bailleur ne peut s'opposer à la poursuite du bail si le locataire remplit deux conditions cumulatives : il est âgé de plus de 65 ans et ses ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés (voir tableau ci-après).

Cette protection s'applique également au locataire ayant à sa charge une personne de plus de 65 ans vivant habituellement dans le logement et lorsque le montant cumulé des ressources annuelles de l'ensemble des personnes vivant au foyer est inférieur au plafond de ressources évoqué ci-dessus.

© ArchiVIZ

Catégorie de ménage	Île-de-France Paris et communes limitrophes	Île-de-France Hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
1 personne seule	24 116 €	24 116 €	20 966 €
2 personnes (sans personne à charge)	36 042 €	36 042 €	27 998 €
Jeune ménage ou 1 personne en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 247 €	43 325 €	33 670 €
3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge ou 2 personnes dont 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	47 247 €	43 325 €	33 670 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	56 410 €	51 897 €	40 648 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	67 116 €	61 435 €	47 818 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont 1 est en situation de handicap titulaire de la carte mobilité inclusion invalidité	75 523 €	69 134 €	53 891 €
Par personne supplémentaire	+ 8 416 €	+ 7 703 €	+ 6 011 €

Plafonds de ressources annuelles en euros selon le revenu fiscal de référence

Avis d'imposition établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du bail

Arrêté du 24 décembre 2020 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif.

Les exceptions au principe de continuité du bail

• Relogement du locataire âgé

Pour valider le congé auprès du locataire âgé entrant dans les conditions de protection de la loi, le bailleur doit lui rechercher un logement en s'assurant de l'aval des propriétaires.

Les propositions de relogement doivent correspondre aux besoins, aux ressources et aux possibilités du locataire (superficie, accessibilité, environnement, services à proximité, montant du loyer, conformité à l'état de santé...).

S'y ajoutent les limites géographiques :

- dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes ou les communes limitrophes de l'arrondissement où se trouve son logement actuel, si celui-ci est situé dans une commune divisée en arrondissements ;
- dans le même canton ou dans les cantons limitrophes de ce canton inclus dans la même commune ou dans les communes limitrophes de ce canton si la commune est divisée en cantons ;
- sur le territoire de la même

© fizkes

commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de 5 km dans les autres cas.

Le bailleur n'a pas l'obligation de faire des offres de relogement au moment de l'envoi de la lettre de congé. Il est même conseillé de demander les informations relatives à l'âge et aux ressources du locataire en annexe de la lettre de congé pour vérifier s'il bénéficie de la protection légale pour ensuite lui transmettre, le cas échéant, des offres de relogement.

Il est important de retenir que si les offres de relogement doivent être sérieuses, il n'y a pas d'obligation de résultat de relogement du locataire.

Le plus jurisprudence

Les offres de relogement peuvent être simultanées au congé ou postérieures pendant le préavis, aucune notion de délai raisonnable n'est évoquée par la Cour de cassation ici (Civ. 3e, 2 juin 2010, n° 09-66698).

La haute cour a validé une offre de relogement faite le dernier jour du préavis, quatre offres avaient été faites antérieurement et plus précisément dans les trois dernières semaines du préavis. La Cour d'appel de Versailles n'avait pas vérifié à quelle date le bailleur avait été informé des revenus des locataires, information nécessaire au bailleur avant de faire des offres de relogement, (Civ. 3e, 28 janvier 2016, n° 14-26418). Sous réserve de l'interprétation souveraine des juges, on peut conseiller au bailleur qui est informé suffisamment tôt dans le délai de préavis des ressources du locataire de lui faire des offres de relogement dans un délai raisonnable et non le dernier jour du préavis.

La jurisprudence retient qu'une offre faite antérieurement au congé est irrégulière si elle n'est pas réitérée avec le congé, elle doit être en lien avec celui-ci (Civ. 3e, 26 juin 1996, n° 94-13472).

Lorsque le locataire oppose un refus non justifié à trois propositions de logements correspondant aux critères, le bailleur a satisfait à son obligation de relogement (CA Toulouse, 31 octobre 1995).

- Bailleur âgé ou disposant de ressources modestes

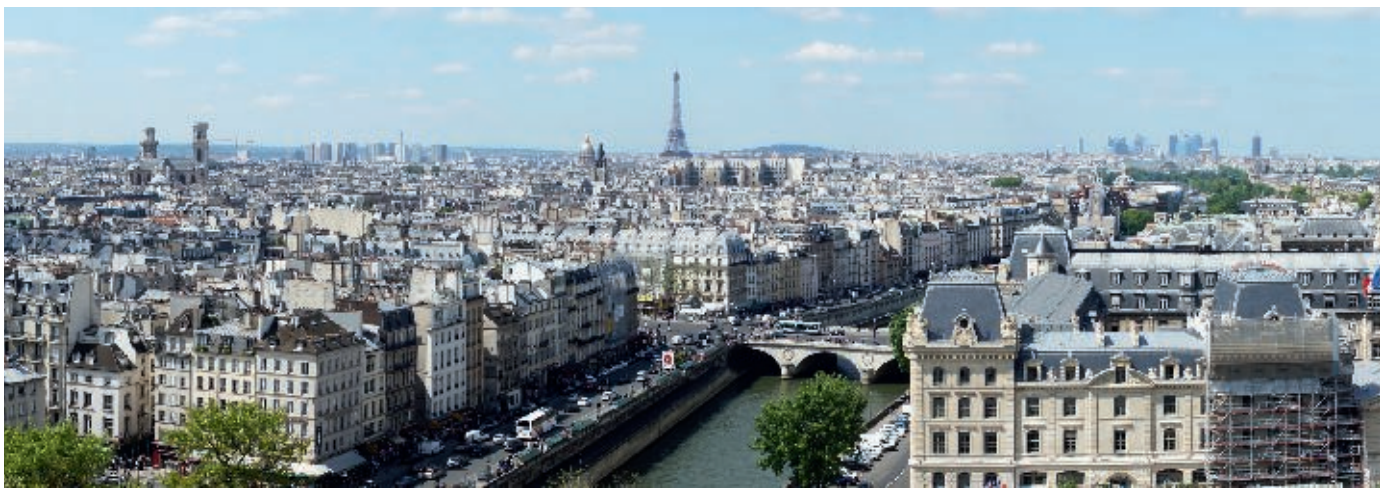
Lorsque le bailleur est une personne physique âgée de plus de 65 ans ou si ses ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources mentionné ci-dessus, la protection du locataire âgé ne s'applique pas. Ici les conditions ne sont pas cumulatives.

A noter, l'âge du locataire, de la personne à sa charge et celui du bailleur sont appréciés à la date d'échéance du contrat et le montant de leurs ressources est apprécié à la date de notification du congé.

Le congé pour reprise obéit à une législation stricte tant sur le fond que sur la forme. Adressez-vous à votre chambre UNPI locale pour vous assurer de délivrer une lettre de congé conforme afin de ne pas encourir la nullité du congé ou une sanction notamment pécuniaire pour congé frauduleux.

© fizkes

VOTRE DÉCLARATION D'IFI



© dalmore

Les règles de l'impôt sur la fortune immobilière n'ont pas subi de bouleversement cette année. Voici un rappel des grands principes de taxation. Un point de vigilance pour les propriétaires : la hausse des prix immobiliers peut faire entrer dans le champ d'imposition des contribuables qui étaient jusqu'à présent non imposables.

Bertrand Desjuzeur, journaliste

Le barème

Le barème de l'IFI est inchangé : il taxe les patrimoines immobiliers qui dépassent le seuil de 1,3 million d'euros. Si le seuil est atteint, l'imposition s'applique dès 800 000 € (art. 977 du Code général des impôts).

Les tranches du barème ne sont pas indexées. Elles sont donc maintenues aux chiffres de l'an dernier, ce qui ne permet pas de compenser les effets de l'inflation.

Barème de l'IFI

Fraction de valeur nette taxable du patrimoine	Taux
≤ 800 000 €	0 %
> 800 000 € et ≤ 1 300 000 €	0,50 %
> 1 300 000 € et ≤ 2 570 000 €	0,70 %
> 2 570 000 € et ≤ 5 000 000 €	1 %
> 5 000 000 € et ≤ 10 000 000 €	1,25 %
> 10 000 000 €	1,50 %

La décote permet d'alléger la taxation des patrimoines compris entre 1,3 et 1,4 M€.

Elle est égale à 17 500 € - 1,25 % P, P étant la valeur nette taxable du patrimoine. Le montant de la décote est donc d'autant plus important que le patrimoine taxable est proche de la barre de 1,3 M€ et d'autant plus faible que le patrimoine taxable est proche de 1,4 M€.

Le patrimoine taxable

Le patrimoine soumis à l'impôt est le patrimoine immobilier détenu au 1er janvier de l'année d'imposition. Il n'y a donc pas lieu de tenir compte d'évolution de la valeur depuis le 1er janvier. Si vous avez réalisé des travaux d'amélioration début 2021, qui ont accru la valeur d'un bien, leur incidence ne sera prise en compte que pour l'IFI de 2022.
Les biens imposables sont d'une part les biens immobiliers bâtis ou non bâtis et d'autre part les parts ou actions de société, en fonction de la fraction de valeur représentative des biens immobiliers détenus par la société.

Exemple de coefficient immobilier

M. détient 50 % des parts d'une société valant 1 million d'euros
La société détient un immeuble de 400 000 €
L'ensemble de ses actifs est estimé à 1,6 M€
Le coefficient immobilier est de 400 000 / 1 600000 : 25 %
Le patrimoine imposable de M. est de 1 000 000 x 50 % x 25 % = 125 000 €

Cette part de biens immobiliers est calculée à partir d'un coefficient qui résulte du rapport entre la valeur vénale des biens immobiliers imposables et la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société.

En cas de chaine de participations, il faut déterminer le coefficient de taxation de chaque niveau de participation en commençant par le plus bas.

L'immobilier qui est affecté à une activité opérationnelle n'est pas imposable. Il s'agit des activités industrielles, commerciales, artisanales, agricoles ou libérales. Mais ne sont pas visées les entreprises qui ont pour activité la gestion de leur propre patrimoine immobilier. Une société qui pratique de la location nue ou meublée n'est donc pas considérée comme ayant une activité opérationnelle.

Toutefois, les participations minoritaires, de moins de 10 %, dans des sociétés opérationnelles ne sont pas imposables.
De même, les participations dans certains organismes de placement collectif (OPC) ne sont pas imposables si le redevable détient moins de 10 % des parts ou actions et que l'OPC détient moins de 20 % d'immobilier. Il s'agit notamment des OPCVM[1], des fonds d'investissement à vocation générale et des fonds d'épargne salariale.

Pour les sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC), si le contribuable détient moins de 5 % du capital de la société, cette participation n'est pas imposable.

Les biens dont la propriété est démembrée sont imposés, pour leur valeur totale, dans le patrimoine de l'usufruitier. Le nu-propriétaire n'a donc aucune déclaration à effectuer mais l'usufruitier ne peut pratiquer aucune décote au titre du démembrement (Cass. Com. 20 mars 2007). Ce principe d'imposition est assorti d'exceptions dans des cas limités : démembrement résultant d'une vente avec réserve d'usufruit, démembrement résultant de certaines donations en faveur du conjoint et démembrement résultant d'une donation avec réserve d'usufruit à l'État, aux départements, aux communes et aux associations et fondations reconnues d'utilité publique. Dans ces cas, il faut faire une répartition de la valeur, entre celle de la nue-propriété et celle de l'usufruit selon l'âge de l'usufruitier (art. 968 du CGI). Chacun est alors imposé sur la part lui appartenant.

Les biens constituant la résidence principale du contribuable bénéficient par dérogation d'un abattement de 30 %. La mesure s'applique également pour les biens détenus via une société immobilière transparente mais non si l'immeuble est détenu par une SCI[2]. L'abattement ne s'applique pas aux résidences secondaires.

Certains biens font l'objet d'une exonération partielle.
Il s'agit des bois et forêts et des parts de groupements forestiers, sous réserve d'engagement d'appliquer une garantie de gestion durable pendant 30 ans. L'exonération est admise à concurrence des trois quarts de leur valeur.
Les biens ruraux donnés à bail à long terme pour une durée d'au moins 18 ans ou à bail cessible et les parts de groupements fonciers agricoles non exploitants bénéficient d'une exonération totale si le bail est consenti par le bailleur à certains membres de son groupe familial et que le preneur utilise le bien dans l'exercice de sa profession principale. A défaut, l'exonération est partielle : à hauteur de 75 % pour la valeur ne dépassant pas 101 897 € et à concurrence de 50 % au-delà.

Les biens professionnels

Les biens ou droits immobiliers qui sont des actifs professionnels sont exonérés d'IFI lorsqu'ils sont affectés à l'activité professionnelle du contribuable, qu'elle soit industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale (art. 975 du CGI).

Si l'immeuble détenu par le contribuable est affecté à une société de personnes dans laquelle il exerce son activité principale, ou qu'il y a des fonctions dirigeantes, il est aussi exonéré. Les immeubles sont exonérés à hauteur de la participation du redevable dans la société d'exploitation.

Dans le cas où les immeubles sont affectés à une société soumise à l'impôt sur les sociétés, ils peuvent aussi

1- Organismes de placement collectif en valeurs mobilières
2- Conseil constitutionnel, 17 janvier 2020

être considérés comme actifs professionnels lorsque le contribuable en est le dirigeant. Le redevable doit alors exercer à titre principal une fonction de direction dont la liste est fixée par la loi. Pour une SARL, il s'agit du gérant ; pour une société anonyme, le président, le directeur général ou le directeur général délégué, les membres du directoire et le président du conseil de surveillance ; pour les sociétés de personnes, les associés en nom qui exercent des fonctions de direction.

Le dirigeant doit recevoir une rémunération normale représentant plus de la moitié de ses revenus professionnels.

Le dirigeant doit en principe détenir au moins 25 % de la société. Toutefois, si ce seuil n'est pas atteint, l'exonération peut aussi s'appliquer si la valeur brute des actions que détient le contribuable dépasse 50 % de la valeur brute de son patrimoine total.

Les immeubles détenus par la société sont exonérés à hauteur de la participation du redevable dans la société d'exploitation.

Les modes d'évaluation

Une des difficultés de la déclaration est de fournir une juste valeur des biens immobiliers à l'administration. Les biens doivent être évalués au 1er janvier 2021. Plusieurs méthodes d'évaluation sont possibles. Sans en imposer l'usage, l'administration renvoie au guide de l'évaluation des entreprises et des titres de société qu'elle publie[3] et qui donne des principes d'évaluation. Elle admet par exemple que les biens qui ne sont pas liquides peuvent être décotés. Ainsi, la valeur des titres d'une SCI dont les cessions supposent un agrément, justifie une décote de 10 %.

L'administration privilégie la **méthode par comparaison**. Cette méthode, la plus courante, consiste à repérer des valeurs de biens comparables récemment vendus et d'ajuster le prix en fonction des caractéristiques de votre bien. Vous pouvez notamment trouver des références de ventes sur le site internet Patrim de l'administration fiscale, auquel vous avez librement accès, sous condition d'entrer votre numéro fiscal qui figure sur vos avis d'imposition. L'administration propose des coefficients pour des biens industriels. A partir d'une valeur au m², des coefficients permettent d'adapter les prix aux surfaces selon leur nature.

Coefficient de pondération des surfaces

Type de surface	Coefficient de pondération
Sous-sol (suivant utilité et aménagement)	0,1 à 0,75
Rez-de-chaussée (tous bâtiments)	1
Etages (ateliers et magasins)	0,5 à 0,75
Etages (bureaux)	1

Source : guide précité p. 40

Ensuite, on peut recourir à la **valeur de reconstruction**. Elle est établie par la valeur à neuf (superficie x coût du m² neuf) diminuée d'un coefficient de vétusté.
Cela ne vise en pratique que les immeubles neufs ou récents mais cela risque de donner des résultats assez éloignés d'une valeur de marché, par exemple si les prix sont en baisse en raison d'une demande locale faible.

Enfin, l'administration évoque une **valeur d'acquisition** (montant d'investissement actualisé et corrigé du coefficient de vétusté).

Vous pouvez aussi **réajuster une valeur antérieure** en lui appliquant un taux de majoration. Si vous avez acquis un bien début 2020, vous pouvez l'évaluer en lui appliquant le taux d'évolution du marché l'an dernier suivant les statistiques fournies par la chambre des notaires ou des agences immobilières. Si votre bien a été acquis depuis de nombreuses années, cette méthode perd de sa fiabilité au fil des ans.

Les experts recourent à la **valeur de capitalisation**, à partir du loyer effectif ou, pour un immeuble vacant, un loyer théorique. Le taux de capitalisation est très variable, il est plus élevé pour les biens comme les entrepôts ou les locaux d'activité, il est plus faible pour les logements ou les bureaux, surtout pour les biens situés en centre-ville. Cette méthode est plus adaptée pour les immeubles de rendement.

Conseils pratiques. Veillez à la cohérence de vos déclarations, par exemple entre une déclaration de succession et un IFI l'année suivante. En cas d'incertitude, consultez un expert. Si vous avez un doute sur le dépassement du seuil de 1,3 M€, rédigez une déclaration à blanc et conservez-la en vue d'un éventuel contrôle fiscal ultérieur (pour se constituer des éléments de preuve qu'il peut être difficile de rassembler plusieurs années après).

Les déductions

Vous pouvez déduire de l'actif imposable les dettes au 1er janvier 2021, à condition qu'elles se rapportent à des actifs imposables (art. 974). Si vous avez souscrit un emprunt

3- https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/3_Documentation/guides_notices/guide_eval_entreprises.pdf

pour acheter votre résidence principale, vous pouvez déduire la dette à condition qu'elle ne dépasse pas 70 % de la valeur réelle du bien.

Les biens qui ont servi à financer des travaux des biens imposables sont aussi déductibles.

Les prêts remboursables in fine sont déductibles mais avec une limitation : la déduction est limitée à la somme des annuités théoriques restant à courir jusqu'au terme prévu. Si vous avez emprunté 100 000 € sur 10 ans et qu'il vous reste 7 années avant le remboursement, la dette doit être réduite de 3 annuités théoriques soit de 30 000 €. Vous pouvez donc déduire 70 000 € (cette règle particulière ne vise que les emprunts souscrits pour financer une acquisition mais non ceux destinés à financer des travaux). Enfin, si vous avez souscrit un emprunt auprès d'un membre de votre famille, cet emprunt n'est pas déductible.

Par ailleurs, si votre patrimoine taxable dépasse 5 M€ et que les dettes dépassent 60 % de la valeur des biens, la part de dettes dépassant ce seuil n'est déductible qu'à hauteur de la moitié de l'excédent. La part de dettes sous le seuil reste déductible dans les conditions ordinaires.

Vous pouvez aussi déduire les impôts fonciers, la taxe sur les locaux vacants et celle sur les bureaux en Île-de-France,

© Ricochet64

mais ni la taxe d'habitation ni l'impôt sur les revenus ou les prélèvements sociaux. L'IFI est lui-même déductible.

Les réductions d'impôt

Si vous avez effectué des dons auprès de certains organismes (fondations reconnues d'utilité publique par exemple), vous pouvez déduire 75 % de leur montant. L'avantage fiscal est plafonné à 50 000 € par an. La période à retenir pour les versements est celle comprise entre la date limite de dépôt de déclaration de 2020 et la date limite de déclaration de cette année. Contrairement à la règle de l'impôt sur le revenu qui tient compte du 31 décembre, vous pouvez donc poursuivre vos versements ouvrant droit à réduction d'IFI jusqu'à la date limite de déclaration (voir ci-après). Il n'est pas nécessaire de joindre les reçus fiscaux des organismes auxquels vous avez fait des dons. En revanche, il faut les conserver pour pouvoir en justifier en cas de demande d'information de l'administration.

Déclaration

La déclaration d'IFI est faite sur le formulaire n° 2042-IFI, joint à la déclaration globale n° 2042. Les couples mariés ou pacsés doivent faire une déclaration commune. Les concubins notoires sont également soumis à une déclaration commune d'IFI. Mais déclarant séparément leurs revenus, ils doivent joindre la déclaration d'IFI à la déclaration de revenus de l'un deux. La date limite de déclaration est identique à celle de la déclaration de revenus. Elle est fixée cette année au 26 mai (départements 01 à 19 et non-résidents), 1er juin (n° 20 à 54) ou 8 juin 2021 (n° 55 à 976)[4].

Prescription

L'action en reprise de l'administration peut être exercée jusqu'au 31 décembre de la 3e année suivant celle au cours de laquelle l'exigibilité de l'impôt a été suffisamment révélée à l'administration. A défaut, notamment en cas d'absence de déclaration de valeur du patrimoine immobilier, la prescription est de 6 ans.
En 2020, les délais de prescription du droit de reprise arrivés à terme au 31 décembre 2020 ont été suspendus à compter du 12 mars 2020 jusqu'au 23 août inclus (ordonnance n° 2020-306 du 23 mars 2020, art. 10).

4- La date limite pour les déclarations sur papier est quant à elle fixée au 20 mai 2021.

Exemple : plafonnement des dettes déductibles

Valeur du patrimoine immobilier	6 M€
Emprunt	5,5 M€
Plafond de dettes	6 M€ x 60 % = 3,6 M€
Montant déductible de dette dépassant le seuil	50 % (5,5 M€ - 3,6 M€) = 950 000 €
Montant total de dette déductible	950 000 € + 3 600 000 € = 4,55 M€

LES CONDITIONS SUSPENSIVES DANS LES AVANT-CONTRATS IMMOBILIERS

Qu'il s'agisse d'un compromis ou d'une promesse unilatérale de vente, l'avant-contrat est l'étape clé du processus de vente ou d'acquisition d'un bien immobilier. L'évolution de la législation et de la pratique a conduit à ce que l'avant-contrat contienne la quasi-totalité des informations de l'acte définitif de vente. Tout ce qui ne sera pas justifié (conformité de la maison par exemple) ou obtenu (prêt par l'acquéreur par exemple) fera l'objet d'une condition suspensive. Son rôle est simple, les effets de la promesse et les obligations des parties (acheter ou vendre) sont suspendus tant que les conditions suspensives ne sont pas réalisées. Si l'avant-contrat est devenu presque aussi complet que l'acte définitif de vente, il reste bien plus complexe, notamment par la présence de ces conditions suspensives qui devront être levées avant l'acte définitif de vente.

Me Henri Chesnelong, notaire à Toulouse

© iXzenon

Le présent article est divisé en quatre parties :

- la première définira les notions essentielles à connaitre pour comprendre cette matière complexe ;
- la deuxième présentera les conditions suspensives usuellement stipulées dans les avant-contrats ;
- la troisième vise à appréhender dans quelles mesures les conditions suspensives peuvent être encadrées ;
- la quatrième et dernière partie analysera les conséquences de la défaillance d'une condition suspensive, notamment quant à l'attribution du dépôt de garantie ou de l'indemnité d'immobilisation.

Définitions

Il est souvent reproché aux notaires d'utiliser des termes incompréhensibles. Tentons d'éclaircir certaines notions.

Condition suspensive

La définition de la condition suspensive est donnée par l'article 1304 du Code civil qui dispose : « *L'obligation est conditionnelle lorsqu'elle dépend d'un événement futur et incertain.*
La condition est suspensive lorsque son accomplissement rend l'obligation pure et simple.(...) »

Par exemple, une vente peut être subordonnée à l'obtention par l'acquéreur d'un prêt ou d'un permis de construire.
La condition suspensive doit être licite, c'est-à-dire qu'elle ne doit pas être illégale ou porter atteinte aux bonnes mœurs.

Condition potestative
L'article 1304 du Code civil dispose : « *Est nulle l'obligation contractée sous une condition dont la réalisation dépend de la seule volonté du débiteur.* »
La condition ne doit donc pas dépendre de la simple volonté de la partie (vendeur ou acquéreur) qui souhaite se protéger. Par exemple, est interdite la condition pour un vendeur de trouver un nouveau logement. Il lui suffirait de ne pas chercher de logement pour que la condition ne se réalise jamais.

Réalisation de la condition suspensive
La réalisation de la condition suspensive est la survenance de l'évènement érigé en condition suspensive (obtention d'un prêt ou d'un permis de construire par exemple).

Terme de la condition suspensive
Il s'agit de la date ultime avant laquelle la condition doit être réalisée.

Défaillance de la condition suspensive
La défaillance de la condition suspensive est constatée soit par l'absence de réalisation à l'arrivée du terme (dépassement du délai pour réaliser la condition suspensive), soit par la constatation que la condition ne pourra jamais être réalisée (refus de prêt par exemple).
La défaillance d'une condition suspensive anéantit l'avant-contrat et les parties retrouvent leur liberté.

Condition pendante
La condition est pendante tant qu'elle n'est ni réalisée ni défaillie.

Renonciation à la condition suspensive
Il s'agit pour celui qui est protégé par la condition suspensive de renoncer au bénéfice de cette dernière. La renonciation supprime ainsi la condition suspensive et rend l'avant-contrat définitif. Il s'agit par exemple pour un acquéreur qui a des fonds disponibles de renoncer à la condition suspensive de prêt.
L'article 1304-4 du Code civil précise : « *Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.* »
Sauf stipulation contraire, la renonciation à l'obtention d'un prêt doit donc intervenir avant le terme (voir définition ci-dessus).

Conditions suspensives usuelles

Sous réserve que la condition soit licite et non-potestative (voir définition ci-dessus), tout évènement futur et incertain peut être érigé en condition suspensive.

Les conditions suspensives sont habituellement classées en deux catégories, les conditions de droit commun systématiquement prévues dans les avant-contrats et les conditions particulières.

Les conditions suspensives de droit commun

Il est d'usage de prévoir a minima les conditions suspensives générales suivantes :

- sauf lorsque le bien est vendu loué, il devra être libre de toute location ou occupation et vidé de tous meubles non compris dans la vente,
- les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués dans l'avant-contrat pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'acquéreur entend donner,
- lors de l'instruction du dossier, le notaire établira une chaine de propriété sur les trente dernières années afin de s'assurer qu'aucune action non prescrite ne puisse fragiliser le droit de propriété du vendeur,
- l'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible. Cette condition vise à s'assurer que le prix de vente suffira à rembourser tout créancier qui aurait pris une garantie sur l'immeuble et que l'acquéreur ne pourra jamais avoir à acquitter ce passif.

Ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir. Il sera également seul à pouvoir y renoncer.

Il s'agit ici du cœur du métier du notaire qui procède à toutes les vérifications qu'il juge utiles pour lever ces conditions.

Habituellement, vendeurs et acquéreurs n'en entendent pas parler durant l'instruction du dossier. Ce n'est qu'en cas de difficulté que le notaire informera l'acquéreur afin d'envisager avec lui la suite à donner dans son projet d'acquisition.

Les conditions suspensives particulières

Sans pouvoir être exhaustif, sont régulièrement stipulées les conditions suspensives suivantes :

- obtention d'un prêt par l'acquéreur pour financer son acquisition,

- vente par l'acquéreur d'un bien lui appartenant pour financer son acquisition (sous réserve que sa promesse de vente soit d'ores et déjà signée),
- acquisition par le vendeur de son futur logement (sous réserve d'avoir d'ores et déjà accepté une promesse de vente),
- obtention par l'acquéreur d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable) pour la construction d'une maison ou d'une piscine par exemple,
- lorsque le bien est sous le régime de la copropriété, autorisation en assemblée générale de faire des travaux (fermer un balcon par exemple),
- régularisation par le vendeur de travaux effectués, par une autorisation en assemblée générale lorsque le bien est en copropriété, et une autorisation d'urbanisme (régulariser une véranda ou une piscine, ou encore des panneaux photovoltaïques réalisés sans autorisation),
- la constitution d'une servitude (de passage, de vue, de canalisation...),
- l'établissement de diagnostics non obligatoires pour les ventes immobilières (diagnostic structure, pollution des sols, étude sur la nature du sous-sol...).

Encadrement des conditions suspensives

Tout évènement futur et incertain peut être érigé en condition suspensive. Cependant, afin d'assurer l'efficacité d'une condition suspensive (éviter notamment qu'elle ne soit potestative) et protéger de manière équilibrée les parties, il convient d'encadrer minutieusement celle-ci par des clauses spécifiques.

Ici, il convient de distinguer immédiatement la condition suspensive légale d'obtention de prêt qui doit respecter le Code de la consommation, des conditions suspensives dites conventionnelles qui sont librement encadrées dans les avant-contrats.

© BRAD

La condition suspensive légale d'obtention de prêt

Analysons d'abord le cadre juridique pour évoquer ensuite les aménagements possibles.

• Cadre juridique

Le Code de la consommation protège l'acquéreur non professionnel d'un bien à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation. Dès lors que l'opération entre dans ce cadre juridique, l'acquéreur qui entend faire un prêt bénéficie automatiquement d'une condition suspensive légale d'obtention de prêt. Cette condition s'applique même lorsqu'elle n'est pas mentionnée dans l'offre ou dans l'avant-contrat.

Le Code la consommation (articles L313-40 et suivants) prévoit ainsi que :

- la durée de validité de la condition ne peut pas être inférieure à un mois,
- lorsque la condition suspensive n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur est immédiatement et intégralement remboursable,
- lorsqu'il est mentionné que le prix sera payé sans l'aide d'un prêt, l'acquéreur doit inscrire une mention manuscrite dans laquelle il reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt il ne pourra se prévaloir de la condition suspensive légale. Précisons ici que les actes authentiques reçus par les notaires sont dispensés de cette mention manuscrite de l'acquéreur.

A défaut de respecter scrupuleusement les mentions légales (absence de prêt et mention manuscrite) et si un prêt est demandé par l'acquéreur, le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt.

• Aménagements conventionnels

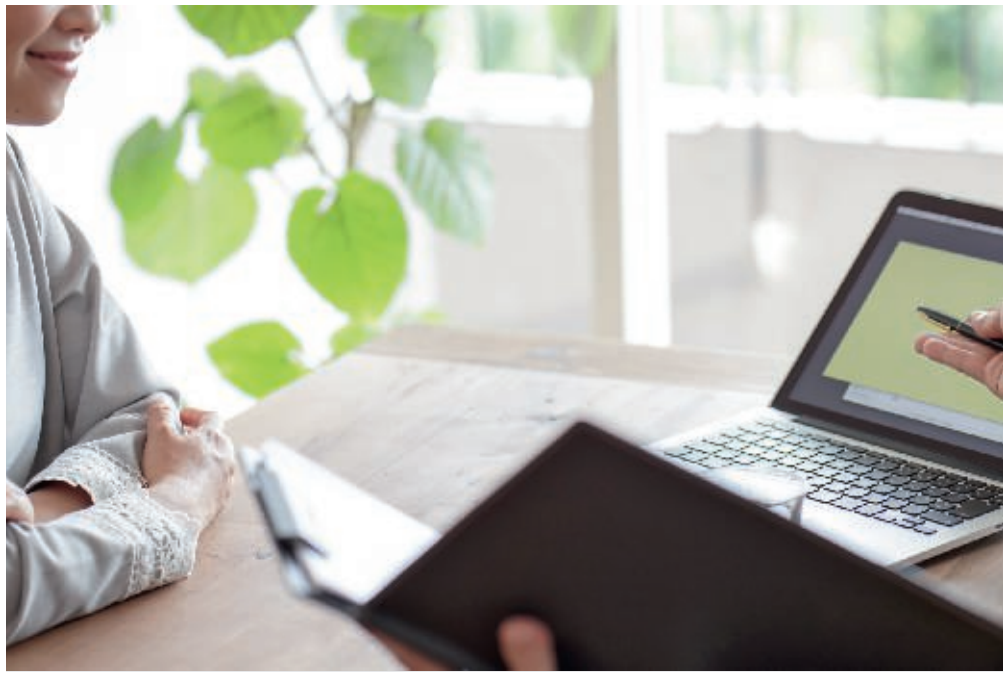
L'effet automatique de cette condition légale n'empêche pas certains aménagements. Cependant, ces aménagements ne doivent pas conduire à accroître les obligations de l'emprunteur prévues par les dispositions du Code de la consommation.

Ainsi, sont autorisées les clauses qui ne font qu'apporter des précisions sur le prêt demandé par l'acquéreur (montant du prêt, durée, taux), sur la durée de la période conditionnelle, ou qui augmentent la protection prévue par la loi. Ces précisions contractuelles permettent, en cas de conflit, de procéder à un contrôle objectif du respect par l'acquéreur de son obligation d'effectuer une demande de prêt.

À l'inverse, les clauses accroissant les obligations de l'emprunteur par rapport aux exigences des dispositions du Code de la consommation sont régulièrement condamnées par la Cour de cassation et sont réputées non écrites. Par exemple, la condition suspensive ne peut pas être inférieure à un mois à compter de la signature de l'acte. En pratique, il est d'usage de prévoir un délai maximum de deux mois pour l'acquéreur pour obtenir son prêt.

Concernant la clause exigeant de l'acquéreur plusieurs refus de prêt de banques différentes, il peut être défendu que cette pratique conduit à accroître les exigences de l'article L. 313-41 du Code de la consommation ; et par suite la clause peut être jugée réputée non écrite. La Cour de cassation (arrêt du 22 mai 2008, 07-11.719 et 07-12.940) a cependant déjà reproché à une cour d'appel de n'avoir pas recherché si l'acquéreur avait sollicité plusieurs établissements bancaires comme stipulé dans le contrat.

Il semble ainsi possible de stipuler une obligation pour l'acquéreur d'avoir à déposer une demande de prêt auprès de plusieurs organismes bancaires et d'avoir à produire plusieurs refus de prêt pour se prévaloir de la défaillance de la condition suspensive. Cette exigence est cependant à manier avec prudence.


© naka

Cette condition suspensive légale spécifique étant traitée, nous pouvons envisager les autres conditions suspensives.

Les conditions suspensives conventionnelles

En dehors du cas spécifique ci-dessus, la liberté contractuelle permet d'encadrer minutieusement les conditions suspensives.

• Eviter le caractère potestatif d'une condition

Il s'agit d'éviter qu'une condition ne dépende que de la volonté de celui qui en bénéficie.

Par exemple, prenons un acquéreur qui n'a pas besoin d'un prêt, mais qui doit vendre son appartement pour financer son acquisition. Afin que cette condition soit valable (et non potestative), il convient de s'assurer que l'acquéreur soit forcé de vendre sous certaines conditions. Raison pour laquelle en pratique on attendra que l'acquéreur ait signé son compromis de vente avant de lui faire signer son compromis d'achat. En effet dans ce cas, il sera contractuellement tenu de vendre et donc il ne sera pas maître de la réalisation ou de la défaillance de la condition suspensive.

• Stipuler un délai de réalisation

Déterminer un délai de réalisation de la condition suspensive permet :

- d'informer du temps imparti pour réaliser la condition suspensive ;
- de déterminer le moment à partir duquel la condition suspensive peut être considérée comme ayant défailli ;
- de vérifier si, dans le délai, la partie a fait toutes les diligences afin de permettre l'accomplissement de la condition suspensive ;
- de renoncer à la condition suspensive avant la fin de ce délai.

Il est donc particulièrement important d'encadrer chaque condition suspensive d'un délai qui lui est propre.

• Prévoir un délai intermédiaire de diligence

Ce délai intermédiaire de diligence a pour objet de s'assurer que les démarches en vue de la réalisation de la condition suspensive sont bien menées, par exemple déposer une demande de permis de construire lorsque son obtention est érigée en condition suspensive.

Si ce délai intermédiaire n'est pas respecté, la défaillance de la condition suspensive par l'arrivée de son terme pourra être reprochée à celui qui a manqué de diligence.

• Identifier le bénéficiaire de la condition

Déterminer la partie en faveur de laquelle la condition suspensive est stipulée permet d'identifier qui peut y renoncer avant sa défaillance ou sa réalisation.

• Prévoir la possibilité de renoncer à une condition suspensive même après sa défaillance

Tant que la condition est pendante (ni réalisée, ni défaillie), la partie en faveur de laquelle elle a été stipulée peut y renoncer expressément.

Puisque la défaillance de la condition entraîne la caducité automatique de l'avant-contrat, il n'est pas possible d'y renoncer a posteriori, sauf clause contraire.

Il peut donc être opportun de prévoir que le bénéficiaire d'une condition puisse renoncer à celle-ci même après sa date ultime de réalisation. Par exemple, il est d'usage de permettre à un acquéreur qui aurait les fonds disponibles de renoncer à la condition suspensive de prêt lorsque la banque n'aura pas édité ses offres dans le délai fixé à la promesse.

Conséquences de la défaillance d'une condition suspensive

Une condition suspensive peut :

- se réaliser : l'avant-contrat devient définitif en ce sens qu'il n'est plus conditionné par un événement,
- faire l'objet d'une renonciation par son bénéficiaire : les effets sont les mêmes qu'une réalisation,
- ou défaillir : cela entraîne l'anéantissement de l'avant-contrat, l'acquéreur récupère son dépôt de garantie ou l'indemnité d'immobilisation et le vendeur reprend sa liberté de vendre à quiconque son bien.

Lorsque l'acquéreur entend se prévaloir de la défaillance d'une condition suspensive, le vendeur pourra s'assurer :

- que la condition suspensive n'a pas défailli par le fait de l'acquéreur qui aurait empêché la réalisation,
- et lorsqu'il aura encadré la condition suspensive, par exemple de délais intermédiaires de diligence, demander à l'acquéreur de justifier que ses obligations ont bien été respectées.

Exemple

Aux termes d'une promesse de vente signée le 1er janvier 2020 :

- Monsieur X s'est engagé à vendre à Monsieur Y un terrain à bâtir.
- Il est stipulé une condition suspensive d'obtention de permis de construire au plus tard le 1er juin 2020 par Monsieur Y qui doit déposer un dossier complet à la mairie avant le 1er mars 2020.
- Lors de la promesse de vente, Monsieur Y a versé une indemnité d'immobilisation de 5% du prix en la comptabilité du notaire.
- La promesse de vente a prévu un délai maximal pour l'acte authentique de vente au 15 septembre 2020.

N'ayant pas réceptionné son permis de construire, Monsieur Y informe Monsieur X le 2 juin 2020 de la défaillance de la condition suspensive et demande la restitution de l'indemnité d'immobilisation versée lors de la promesse de vente.

Monsieur X demande à Monsieur Y de lui justifier du dépôt de sa demande de permis de construire avant le 1er mars 2020, sans réponse.

Se renseignant auprès de la Mairie, Monsieur X découvre que Monsieur Y a déposé une demande de permis le 15 avril 2020, que suite à ce dépôt partiel, la mairie a écrit à Monsieur Y pour demander des pièces complémentaires le 30 avril ; cette demande n'a jamais reçu de réponse.

Considérant que la condition suspensive a défailli par la faute de Monsieur Y, Monsieur X invoque l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que la condition est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.

A défaut d'achat par Monsieur Y avant le 15 septembre 2020, Monsieur X pourra solliciter le versement à son profit de l'indemnité d'immobilisation et sera libre de vendre son terrain à quiconque[1].

1- A noter : Monsieur X ne pourra pas solliciter le versement d'une somme supérieure à l'indemnité d'immobilisation, cette dernière correspondant au prix du temps perdu entre la promesse et l'acte de vente.

COPROPRIÉTÉ

Convocation d'une assemblée aux frais d'un copropriétaire

Un copropriétaire a demandé à notre syndic qu'une assemblée soit convoquée pour examiner une question le concernant uniquement. Etant donné la crise sanitaire actuelle, est-il possible de décaler cette assemblée à une période plus propice aux réunions physiques et donc aux débats ?

© pict rider

Le nouvel article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965 (créé par l'ordonnance du 30 octobre 2019) énonce que « *tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations* ».
Cet article, entré en vigueur le 1er juin 2020, prévoit donc que tout copropriétaire peut solliciter auprès du syndic la convocation à ses frais d'une assemblée générale et faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits et obligations (exemple : travaux sur parties privatives touchant les parties communes).
Un décret du 2 juillet 2020 ajoute au décret du 17 mars 1967 sur la copropriété un nouvel article 8-1 qui précise la marche à suivre. Ainsi, « *la demande faite par un ou plusieurs copropriétaires de convoquer une assemblée générale à leurs frais, en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, est notifiée au syndic et précise la ou les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée.*
Elle est accompagnée d'un projet de résolution pour chaque question et comporte, le cas échéant, les documents requis au deuxième alinéa de l'article 10 et au 3° du I de l'article 11.
Lorsque l'assemblée générale est convoquée à la demande de plusieurs copropriétaires, ils précisent la répartition des frais et honoraires entre eux. A défaut de précision, les frais sont répartis entre ces copropriétaires à parts égales.
Dans les quinze jours qui suivent la notification mentionnée au premier alinéa, le syndic informe le ou les copropriétaires demandeurs des frais prévisionnels et de ses honoraires.
Il convoque l'assemblée générale qui se tient dans le délai de quarante-cinq jours suivant le paiement de ces frais et honoraires ».
Cet article est applicable aux assemblées générales de copropriétaires tenues depuis le 31 décembre 2020.
Dans ce cas de figure, une assemblée peut donc être sollicitée à tout moment, cette dernière devant obligatoirement être organisée dans les 45 jours du paiement des frais et honoraires liés à l'assemblée au syndic.
Les textes actuels ne prévoyant pas de dérogation à cette règle pendant la crise sanitaire, cette assemblée générale doit donc se tenir dans les délais précités. Rappelons néanmoins que des règles de participation spéciales s'appliquent pendant la crise sanitaire.

A contrario, s'il ne s'agit pas d'une assemblée convoquée par un copropriétaire en vue d'adopter une ou plusieurs décisions le concernant mais de l'hypothèse où un copropriétaire demande l'inscription d'une question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, cette question ne sera débattue que lors de la prochaine assemblée générale annuelle.

BAUX D'HABITATION

Clause interdisant la détention d'animaux

Est-il possible d'insérer dans un bail d'habitation une clause interdisant la détention d'animaux ?

Selon l'article 10, I de la loi n° 70-598 du 9 juillet 1970 :

« *Sauf dans les contrats de location saisonnière de meublés de tourisme, est réputée non écrite toute stipulation tendant à interdire la détention d'un animal dans un local d'habitation dans la mesure où elle concerne un animal familier. Cette détention est toutefois subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.*

Est licite la stipulation tendant à interdire la détention d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L. 211-12 du code rural et de la pêche maritime. »

La détention d'animaux familiers dans un local d'habitation (location vide ou location meublée) ne peut donc pas être interdite dans un bail, à l'exception des baux saisonniers.

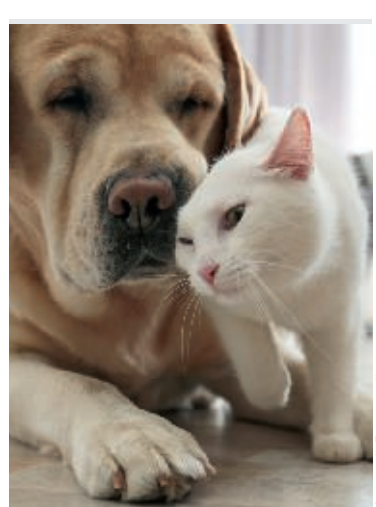
A noter : les termes liminaires de l'article 10, I (« *sauf dans les contrats de location saisonnière de meublés de tourisme* ») ont été insérés par la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012. Avant cette loi, l'article 10, I s'appliquait donc à tout local d'habitation, quel qu'en soit le régime juridique, et la Cour de cassation avait ainsi pu ordonner « *la suppression du contrat de location saisonnière diffusé sous le label Clévacances de la clause illicite tendant à interdire la détention d'animaux familiers dans les locaux donnés en location* » car « *les dispositions impératives de l'article 10-I de la loi du 9 juillet 1970 s'appliquent, par la généralité de leurs termes, aux locations saisonnières qui portent sur des locaux d'habitation* » (3 février 2011, 1ère civ., n° 08-14402).

Si un bail d'habitation ne peut pas stipuler l'interdiction de détenir des animaux familiers (chiens, chats, oiseaux, etc.), il peut toutefois interdire, sous peine de résiliation du bail, la détention d'animaux qui causent des troubles de jouissance aux occupants de l'immeuble ou des dégâts à ce dernier, mais aussi la détention d'animaux non familiers tels les chiens d'attaque.

Tel est le cas des baux d'habitation vendus par l'UNPI qui prévoient que « *la détention d'animaux familiers est subordonnée au fait que ceux-ci ne causent aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Si le locataire peut détenir des animaux familiers dans le local loué, la détention d'animaux non familiers, tels les chiens d'attaque, est en revanche strictement interdite sous peine de résiliation du bail*[1] ».

Concernant la détention d'animaux non familiers : un propriétaire qui avait découvert que ses locataires détenaient quatre serpents avait engagé une procédure de résiliation du bail pour violation d'une clause du bail qui prohibait la détention, sans autorisation du bailleur, d'animaux non familiers. La Cour d'appel de Lyon (3 avril 2018, n°16-03410) a validé la résiliation du bail, considérant que les serpents ne peuvent être considérés comme des animaux familiers et qu'il n'était pas contesté que les appelants n'avaient ni sollicité ni obtenu d'autorisation du bailleur pour cette détention.

Concernant la détention de chiens d'attaque : le second alinéa de l'article 10, I prévoit expressément la possibilité d'interdire dans le bail « *la détention d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L. 211-12 du code rural et de la pêche maritime* », c'est-à-dire les chiens d'attaque. Il est donc possible de prévoir dans un bail d'habitation une clause interdisant la détention de chiens d'attaque. Ces derniers sont définis par l'arrêté du 27 avril 1999[2] : il s'agit des chiens communément appelés « pit-bulls », « boerbulls » et des chiens assimilables par leurs caractéristiques morphologiques aux chiens de race Tosa.



© Андрей Яланский

1- Cette clause est reprise dans les baux UNPI références 80, 103, 103-CO et 103-M

2- Arrêté du 27 avril 1999 pris pour l'application de l'article 211-1 du code rural et établissant la liste des types de chiens susceptibles d'être dangereux, faisant l'objet des mesures prévues aux articles 211-1 à 211-5 du même code

BAIL COMMERCIAL

Clause d'indexation du loyer à la hausse uniquement

L'indice des loyers commerciaux (ILC) est en baisse de 0,32 % sur un an[3]. Il en est de même pour l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) depuis trois trimestres. Afin d'éviter des baisses de loyer, est-il possible d'insérer dans un bail commercial une clause d'échelle mobile stipulant que le loyer ne peut être révisé qu'à la hausse ?

Les articles du Code de commerce se rapportant aux baux commerciaux (articles L145-1 et suivants) ne l'interdisant pas, il est tout à fait possible d'y insérer une clause d'indexation du loyer (aussi appelée clause d'échelle mobile). Celle-ci s'applique automatiquement, sans formalités, à condition que l'indexation du loyer soit stipulée en termes clairs et précis, c'est-à-dire que doivent y figurer un indice de référence, la périodicité de la variation du loyer et le caractère automatique de la révision (Cass., 3ème civ., n° 84-10371, 28 octobre 1987 : « *les termes clairs et précis de la clause impliquent une variation automatique du loyer en fonction de l'indice [retenu]* »).

Concernant les clauses d'indexation du loyer à sens unique (à la hausse uniquement) contenues dans certains baux commerciaux, la Cour de cassation a pris position dans une décision du 14 janvier 2016 : « *est nulle une clause d'indexation qui exclut la réciprocité de la variation et stipule que le loyer ne peut être révisé qu'à la hausse, (...) le propre d'une clause d'échelle mobile [étant] de faire varier [le loyer] à la hausse et à la baisse* » (3ème civ., n° 14-24681).

Par conséquent, si les parties restent libres dans la rédaction de la clause d'indexation, l'indice doit pouvoir varier aussi bien à la hausse qu'à la baisse, sous peine de nullité de la clause.

A noter : la loi Pinel du 18 juin 2014 a supprimé la référence à l'indice du coût de la construction (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 1er 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 (pour les activités commerciales ou artisanales) ou l'ILAT (pour les bureaux, activités libérales et activités exercées dans des entrepôts logistiques) doit donc être utilisé comme indice de référence.

3 - ILC du 4ème trimestre 2020 paru le 19 mars 2021

© Андрей Яланский

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 »

L'UNPI ET LES RÉSEAUX SOCIAUX

Suivez l'UNPI sur Facebook, Twitter, Youtube et Linkedin pour **rester** connecté **quotidiennement** à l'**actualité juridique et immobilière**

@unpinationale

07.04.2021 - #ChristopheDemerson : « Le système proposé par ce décret est illisible pour les **#propriétaires.** Le **#SNRT** prend un engagement de transparence sur les comptes. Il faut maintenir de la confiance et du dialogue entre **#propriétaires** et exploitants. » **@LeFigaro**

12.04.2021 - « Créer les conditions fiscales garantissant la soutenabilité financière pour les bailleurs des travaux de rénovation énergétique :

- **Défiscalisation de Ma Prime Rénov' pour les bailleurs** (...)
- Doublement du déficit foncier, si le montant des travaux est composé pour **40% de travaux d'économie d'énergie** (collectif ou individuel)
- Application d'une 3e ligne de quittance **simplifiée** pour partager le bénéfice des travaux de rénovation énergétique
- A défaut de volonté de supprimer l'IFI, déduction de l'assiette d'imposition les logements loués qui ne sont pas classés F ou G par le DPE. »

Lire le communiqué de presse : **www.unpi.org**

@UNPI_FR

@DemersonUNPI - 31.03.2021

📍Les propriétaires n'ont pas été consultés pour le rapport **#Sichel. @UNPI_FR**
📍Oui ces mesures ambitieuses pourraient être envisagées avec un quadruplement des aides publiques pour subventionner l'accompagnement et les travaux.

@PierreHautus - 07.04.2021

Résidences de tourisme : Lettre commune **@UNPI_FR** et **#snrt** à **@JeanCASTEX.**
70% des loyers doivent être pérennisés a minima.
Les aides prévues doivent être + claires et moins exclusives.
@Dominiq_Estrosi @alaingriset @JoelGiraud05 @BrunoLeMaire

@DemersonUNPI - 31.03.2021

📍La flambée du coût des matières premières inquiète les bailleurs.
📍INFLATION INÉDITE sur le polystyrène. **@UNPI_FR @PierreHautus #Obligationdetravaux #MaPrimRenov @Le_Moniteur**
📍Engorgement prévisible des chantiers et inflation des coûts pour septembre. **#MaPrimRenov @Le_Moniteur**

@PierreHautus - 07.04.2021

Toute la chaîne économique locale doit pouvoir repartir. La fuite des investisseurs serait catastrophique pour l'emploi, le tourisme et les **#collterr @Dbussereau @francoisbaron @RenaudMuselier @laurentwauquiez @JoelGiraud05 @Jean-ROTTNER**

@UNPI

Résidences services : propriétaires en danger ?

(*25 millions de propriétaires* sur *Radio Immo* - Mars 2021)

« Le foncier, les immeubles n'appartiennent pas à la société *Pierre&Vacances*, elle n'en a que l'exploitation et les propriétaires demeurent propriétaires de ces résidences. Ils ont pleinement leur mot à dire et ont la possibilité de se défendre. Il faut absolument se regrouper, toquer à la porte de l'UNPI pour se renseigner, lire de la documentation et s'inscrire.

L'UNPI demande le renforcement du fond de solidarité pour les gestionnaires avec un fléchage sur les loyers, d'intensifier le dispositif de crédit d'impôt de 50% en cas d'abandon de loyer éventuel pour qu'il puisse être sur 3 mois glissants afin d'apporter un peu de souplesse et de renforcer la communication des comptes. »

Pierre Hautus, Directeur général de l'UNPI

PETITES ANNONCES

ACHAT / VENTE IMMEUBLES DE RAPPORT

LYON 8/VENISSIEUX (69) Famille vend LOCAL COMMERCIAL, TBE, locataires sérieux dans immeuble de 1973, très bien entretenu sur 1 étage ½ avec escalier intérieur. Prix : Faire offre sérieuse. Tél. : 06 86 86 90 91. E-mail : christine.alpha@free.fr.

MONTLUCON. (03) à vendre bel immeuble de rapport situé au cœur du centre-ville. Cette résidence est composée de 10 appartements tous meublés et entièrement équipés (LMP ou LMNP) tous sont entièrement refaits à neuf et équipé de cuisines américaines. Chauffage gaz collectif, menuiseries aluminium en double vitrage avec volet roulant électrique. Mobilier de qualité. Aucuns travaux à prévoir ! Très bonne rentabilité. Prix de vente 621.000€ ; (rentabilité environ 9 %) Informations et visite au : 06 10 05 52 23. Demande envoi dossier par mail : aubergerfranck@hotmail.fr

MONTLUCON. (03) IMMEUBLE à vendre hyper centre-ville. Cette résidence est composée de 8 appartements (studio/F2/F3) tous loués meublés et équipés, et un grand local professionnel de 130 m² L'immeuble est situé au cœur du centre-ville de MONTLUCON avec vue sur les rives et les jardins du Cher. Aucun travaux à prévoir ! Prix de vente 612 000€ Informations et visite au : 06 10 05 52 23. Demande envoi dossier par mail : aubergerfranck@hotmail.fr

POUR INVESTISSEUR, Particulier VEND ARRAS CENTRE (62000) dans résidence de standing avec concierge, APPART. TYPE II 51m², 2e étage ascenseur, CAVE, PARKING PRIVE avec jardin agrément –DPE E. Prix 110.00€. Tél. : 03 21 70 65 52 ou /06 77 68 91 59

LILLE VAUBAN Propriétaire-bailleur VEND au centre des grande écoles, IMMEUBLE DE RAPPORT 8 LOTS 290m² 2 studios -5F2-commerces, compteurs individuels, vmc). Prix 3 250€/m² . Tél. 06 09 63 54 38.

VENTES OFFRES

TOULOUSE – Appartement T3 66m²- rez-de-jardin dans copropriété récente et sécurisée. Vaste séjour lumineux avec cuisine ouverte donnant sur une terrasse et son jardin en intérieur de copropriété, deux chambres avec placard, salle de bains et WC séparé, place de parking en sous-sol. A 4 minutes à pied du métro, commerces, vendu loué. Tél. : 06 34 16 73 36

A 10 minutes à pieds du centre ville, PARTICULER direct à PARTICULIER VEND magnifique 3 pièces à VENCE (Alpes-Maritimes) entièrement rénové de 83,59m² (hors terrasses et hors placards. Vue mer et montagne, comprenant 2 terrasses, placards. Prix 495.000€. Options, une cave dans la copropriété, équipé d'étagères, possibilité d'une autre cave, un emplacement de parking privé dans copropriété. En face de la résidence un garage fermé. Tél. : 04 92 09 82 52 hors repas. Laisser message.

AUTRES LOCATIONS

LECTOURE (32700)– LOUE 2 T2- Tout confort + terrasse + jardin. Secteur Marquisat. Tél. : 05 62 28 29 36.

LOCATIONS SAISONNIÈRES

CORSE- 25minutes d'AJACCIO, Bord de mer, loue villa 140 m² tout confort climatisation et 1 F2, rez-de-jardin, vue mer, proche commerce et plages. Tél. : 06 12 19 55 21

CASSIS (13) à louer appartement T1 classé 3 étoiles au calme, sans vis-à-vis, au 1er et dernier étage d'un petit bâtiment dans jolie résidence sécurisée, arborée, vue mer, parking privé, 3 couchage, cuisine américaine entièrement équipée, salle de bains WC indépendant. Prix de 450 à 600€ la semaine. Tél. : 06 15 15 21 05

LOCAUX COMMERCIAUX OU INDUSTRIELS

A VENDRE OU A ECHANGER contre Bien Immobilier de Rapport de préférence : MURS ET FONDS DISCOTHEQUE en activité par même direction depuis 32 ans. 850 m² - 3 salles, parking- 1 ha 2 terrasses – 1 grange (possibilité faire logement) situé Nord Sarthe (72). - Tél. : 06 19 52 10 11.

MENTON plein centre artère principale, dans bel immeuble (1994), VENDS fonds de commerce 48 m² et 45 m² (réserve et garage) : bail tout commerce 170.000 €, loyer 1700 € HT ou reprise excellence franchise, très appréciée avec 10 ans d'ancienneté, affaire saine. Particulier : 06 75 06 61 55.

Vends, BALMA, 31130, dans espace entreprises, un lot indépendant de 375 m² de bureaux avec 3 accès, RDC 148 m² et étage 257 m² - bureaux cloisonnés et climatisés – Accès PMR au RDC – 29 places de parking -Accès rocade facile + bus - Contact : 06.21.24.62.31

DIVERS

GMAT COURTAGE, groupement d'artisans depuis 2005, vous permet de réaliser tous vos travaux de rénovation ou construction sans stress et 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. : 01 55 90 65 37/ 06 68 02 00 06. E-mail : contact@gmat-courtage.fr – site internet : http://www.gmat-courtage.fr.

EXPERT IMMOBILIER en valeur vénale, agréé par le C.N.E. n° 101833. Expertise vos biens (en région parisienne), pour ISF, donations, successions, séparations, etc.Vous accompagne pour un achat immobilier avec une double compétence : - Estimation des travaux (30 ans d'expérience dans la rénovation de l'habitat) - Expertise vénale. Un avis complètement indépendant pour des arguments de négociation. Jean-Yves REYNAUD. 01 48 71 92 11 ou 06 60 29 06 36 jeanyves.reynaud@free.fr – site internet : https://www.expert-immo-reynaud.fr

RECHERCHE POUR LE COMPTE DE 800 INVESTISSEURS (foncières, scpi, sci, fonds de pensions français et étrangers, investisseurs privés....) de immeubles de rapport, des murs de boutique, des opérations de marchands de biens. Contact : 06 52 15 65 75. Mail : yazid@lexpertdesmursco.fr

MARSEILLE – BROCANTE DEBARRAS de la cave au Grenier, achat-vente de tout objet ancien, devis gratuit après visite, succession. Tél. : 06 09 66 15 09. Mil. marseillebrocante@gmail.com.

Comment passer votre annonce ?

☐ Votre annonce de 5 lignes pour **25 € TTC**

☐ 2 passages pour **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

Pour toute annonce supérieure à 5 lignes, merci de nous consulter au 01 44 11 32 40. Merci d'adresser ce texte à :

25 millions de Propriétaires - 11, quai Anatole-France - 75007 Paris

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

_____

_____

_____

_____

_____

À remplir obligatoirement

Je soussigné :

NOM : _____ Prénom : _____

Signature :

• 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,

• prends note que les annonces relatives à la mise en vente ou à la location d'un bien immobilier doivent obligatoirement comporter la lettre correspondant au classement énergétique du bien.

Les plafonds de loyers et de ressources pour l'année 2021 se rapportant aux dispositifs Cosse, Duflot / Pinel, Scellier, Borloo, Robien et Besson viennent d'être publiés au Bulletin officiel des finances publiques (bofip.impots.gouv.fr).

Dispositifs «Cosse», «Duflot/Pinel», «Scellier», «Borloo», «Robien» et «Besson»

Plafonds mensuels de loyers

Dispositif « Duflot/Pinel » métropole

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2021, les plafonds de loyer mensuel par m², charges non comprises, sont fixés à :	Zone A bis[1]	Reste de la Zone A	Zone B1	Zones B2 et C
Dispositif **« Duflot / Pinel » métropole**	17,55 €	13,04 €	10,51 €	9,13 €

Dispositif « Duflot / Pinel » outre-mer

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2021, les plafonds de loyer mensuel par m², charges non comprises, sont fixés à :	Départements d'outre-mer, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Iles Wallis et Futuna
Dispositif **« Duflot / Pinel » outre-mer**	10,55 €	12,83 €

Dispositif « Cosse » (conventionnement «Anah»)

Précision :

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

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

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2021, les plafonds de loyer mensuel par m², charges non comprises, sont identiques à ceux fixés dans les deux précédents tableaux (métropole et départements d'outre-mer).

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

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2021, les plafonds de loyer mensuel par m², charges non comprises, sont fixés à :	Zone A bis[2]	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Secteur social	12,27 €	9,44 €	8,13 €	7,81 €	7,25 €
Secteur très social	9,55 €	7,35 €	6,33 €	6,06 €	5,63 €

Dispositifs « Besson ancien » et «Robien classique »

Les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2021 à :	Zone A	Zones B	Zone C
Déduction au titre de l'amortissement **« Robien classique »** [3]	24,11 €	16,76 €	12,08 €
Dispositif **« Besson ancien »** [4]	19,28 €	12,60 €	9,14 €

1- Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-360-20-30 au I-A-2 § 23 à 28.

2- La liste des communes comprises dans les zones A bis, A, B1, B2 et C est fixée par l'annexe I de l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, modifié par l'arrêté du 30 septembre 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du CCH et par l'arrêté du 4 juillet 2019 pris en application de l'article R. 304-1 du CCH.

3- Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-20-20 au I-B-1-a § 270.

4- Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-10-30-10 au I-C-2-a-3° § 210.

Dispositif « Borloo ancien » (conventionnement « Anah »)

Précisions :

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

- Depuis la loi Boutin du 25 mars 2009, le taux de déduction pour le dispositif « Borloo ancien » est porté à **70 %** (au lieu de 30 %, 45 % ou 60 %) lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé, soit en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes défavorisées ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes. Cette disposition n'est applicable que dans les communes incluses dans les zones A, B1 et B2. Les plafonds de loyers sont identiques (voir les quatre tableaux suivants).
- Pour les conventions « Borloo ancien » conclues avant le 28 mars 2009, le taux de la déduction spécifique n'est pas de 60 % mais de 45 % pour toute la durée de la convention.

I. Secteur intermédiaire (déduction spécifique de 30 %)

Pour les conventions conclues avant le 1er janvier 2015 les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2021 à :	Zone A[5]	Zones B1 et B2	Zone C
Dispositif **« Borloo ancien »** (secteur intermédiaire)	19,28 €	12,60 €	9,14 €

Pour les conventions conclues à compter du 1er janvier 2015 (logements en métropole), les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2021 à :	Zone A bis[6]	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Dispositif **« Borloo ancien »** (secteur intermédiaire)	17,55 €	13,04 €	10,51 €	9,13 €	9,13 €

II. Secteur social et très social (déduction spécifique de 45 % ou 60 %)

Pour les conventions conclues avant le 1er janvier 2012, les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2021 à :	Zone A[7]	Zones B1 et B2	Zone C
Dispositif **« Borloo ancien »** (secteur social)	6,96 €	6,32 €	5,69 €
Dispositif **« Borloo ancien »** (secteur très social)	6,58 €	6,13 €	5,48 €
Dispositif **« Borloo ancien »** (secteur social - loyers dérogatoires)	10,42 €	8,60 €	6,72 €
Dispositif **« Borloo ancien »** (secteur très social - loyers dérogatoires)	9,49 €	7,35 €	6,06 €

Pour les conventions conclues à compter du 1er janvier 2012, les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2021 à :	Zone A/A bis[8]	Zones B1 et B2	Zone C
Dispositif **« Borloo ancien »** (secteur social)	6,91 €	6,28 €	5,63 €
Dispositif **« Borloo ancien »** (secteur très social)	6,54 €	6,09 €	5,44 €
Dispositif **« Borloo ancien »** (secteur social - loyers dérogatoires)	10,33 €	8,55 €	6,66 €
Dispositif **« Borloo ancien »** (secteur très social - loyers dérogatoires)	9,43 €	7,30 €	6,02 €

5- Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30 au I-A-I-c-I° § 30.
6- Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30 au I-A-I-c-2° § 35.
7- Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30 au I-A-2-d-I° § 70.
8- Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30 au I-A-2-d-2° § 80.

Dispositif « Besson neuf »

Les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2021 à :

Zones	Déduction au titre de l'amortissement « Besson neuf »
Zone I bis [9]	17,27 €
Zone I	15,29 €
Zone II	11,81 €
Zone III	11,15 €

Dispositifs « Robien recentré » et « Borloo neuf »

Les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2021 à :

Zones	Dispositif « **Robien recentré** » [10]	Dispositif « **Borloo neuf** » [11]
Zone A	24,11 €	19,29 €
Zone B1	16,76 €	13,41 €
Zone B2	13,71 €	10,97 €
Zone C	10,04 €	8,03 €

Dispositif « Scellier » métropole

I. Investissements réalisés du 1er janvier 2009 au 31 décembre 2010 :

Les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2021 à :

Zones	Dispositif « **Scellier** » (secteur libre)	Dispositif « **Scellier** » (secteur intermédiaire)
Zone A [12]	24,11 €	19,29 €
Zone B1	16,76 €	13,41 €
Zone B2	13,71 €	10,97 €

II. Investissements réalisés à compter du 1er janvier 2011 :

Les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2021 à :	Zone A bis [13]	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Secteur libre	23,97 €	17,78 €	14,33 €	11,70 €	8,14 €
Secteur intermédiaire	19,18 €	14,22 €	11,46 €	9,36 €	6,51 €

Dispositif « Scellier » outre-mer :

Pour les investissements réalisés à compter du 27 mai 2009, les plafonds mensuels de loyers par m², charges non comprises, sont fixés pour 2021 à :	Départements d'outre-mer, Saint-Martin, Saint-Barthélemy	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre-et-Miquelon, Îles Wallis et Futuna
Secteur libre	13,72 €	17,02 €
Secteur intermédiaire	10,99 €	14,19 €

9- Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-20 au II-A-1-c § 180.
10- Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-20-20 au I-B-1-b § 280.
11- Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-30 au I-C-1-c § 140.
12- Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au II § 20.
13- Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-IR-RICI-230-10-30-20 au II § 20 et au BOI-IR-RICI-230-20-20 au IV-A-3 § 260.

Plafonds de ressources

Dispositifs « Borloo ancien » avec déduction spécifique de 30 % (si la convention a été conclue avant le 1er janvier 2015), « Besson ancien » et « Besson neuf » [14]

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2021, les plafonds annuels de ressources sont :

TABLEAU 1

Composition du foyer locataire	Lieu de location		
	Zone A [15]	Zone B (B1 et B2)	Zone C
Personne seule	48 587 €	37 551 €	32 859 €
Couple	72 615 €	50 145 €	44 165 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	87 287 €	60 301 €	52 873 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	104 555 €	72 794 €	63 989 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	123 776 €	85 632 €	75 101 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	139 279 €	96 506 €	84 716 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5ème	+ 15 525 €	+ 10 762 €	+ 9 623 €

Dispositif « Borloo ancien » avec déduction spécifique de 30 % (si la convention a été conclue à compter du 1er janvier 2015, pour les logements situés en métropole) et « Duflot/Pinel » métropole [14]

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2021, les plafonds annuels de ressources des locataires sont :

TABLEAU 2

Composition du foyer locataire	Zone A bis [16]	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2 et C
Personne seule	38 377 €	38 377 €	31 280 €	28 152 €
Couple	57 357 €	57 357 €	41 772 €	37 594 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	75 188 €	68 946 €	50 233 €	45 210 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	89 769 €	82 586 €	60 643 €	54 579 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	106 807 €	97 766 €	71 340 €	64 206 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	120 186 €	110 017 €	80 399 €	72 359 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5ème	+ 13 390 €	+ 12 258 €	+ 8 969 €	+ 8 070 €

Dispositif « Borloo ancien » (avec déduction spécifique de 45 % ou 60 %)

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2021, les plafonds annuels de ressources applicables dans le secteur social sont :

TABLEAU 3

Composition du foyer locataire	Lieu de location		
	Paris et communes limitrophes [17]	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	24 116 €	24 116 €	20 966 €
- Couple (à l'exclusion des jeunes ménages [18]) ou - Personne seule en situation de handicap [19]	36 042 €	36 042 €	27 998 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge ou - Jeune ménage sans personne à charge ou - Couple dont au moins un des membres est en situation de handicap	47 247 €	43 325 €	33 670 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge ou - Couple ayant une personne à charge dont au moins un des 3 membres est en situation de handicap	56 410 €	51 897 €	40 648 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge ou - Couple ayant 2 personnes à charge dont au moins un des 4 membres est en situation de handicap	67 116 €	61 435 €	47 818 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge ou - Couple ayant 3 personnes à charge dont au moins un des 5 membres est en situation de handicap	75 523 €	69 134 €	53 891 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5ème	+ 8 416 €	+ 7 703 €	+ 6 011 €

14- A noter concernant les plafonds de ressources : les chiffres de ces 3 tableaux sont en baisse par rapport à 2020 (- 0,23 %, correspondant à la variation entre l'IPC hors tabac d'octobre 2019 et l'IPC d'octobre 2020), alors qu'ils sont en hausse pour les autres tableaux (+ 0,46 %, correspondant à la variation entre l'IRL du 3ème trimestre 2019 et l'IRL du 3ème trimestre 2020).

15- Pour le classement des communes par zones, il convient de se reporter au BOI-RFPI-SPEC-20-10-30-10 au I-C-2-b § 240 (Besson ancien), au BOI-RFPI-SPEC-20-10-20-20 au II-B-1 § 240 (Besson neuf) et au BOI-RFPI-SPEC-20-40-20-30 au II-A-1-b-1° § 240 (Borloo ancien).

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

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

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

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

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2021, les plafonds annuels de ressources applicables dans le secteur très social sont :

TABLEAU 4

Composition du foyer locataire	Lieu de location		
	Paris et communes limitrophes [20]	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Personne seule	13 268 €	13 268 €	11 531 €
- Couple (à l'exclusion des jeunes ménages [21]) ou - Personne seule en situation de handicap [22]	21 626 €	21 626 €	16 800 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge ou - Jeune ménage sans personne à charge ou - Couple dont au moins un des membres est en situation de handicap	28 348 €	25 995 €	20 203 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge ou - Couple ayant une personne à charge dont au moins un des 3 membres est en situation de handicap	31 029 €	28 543 €	22 479 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge ou - Couple ayant 2 personnes à charge dont au moins un des 4 membres est en situation de handicap	36 912 €	33 792 €	26 300 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge ou - Couple ayant 3 personnes à charge dont au moins un des 5 membres est en situation de handicap	41 539 €	38 024 €	29 641 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5ème	+ 4 628 €	+ 4 235 €	+ 3 306 €

Dispositif « Borloo ancien » (avec déduction spécifique de 70 %)

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2021, les plafonds annuels de ressources sont :

	Zones		
	A / A bis	B1	B2
Secteur intermédiaire (Conventions conclues avant le 1er janvier 2015)	Voir tableau 1		
Secteur intermédiaire (Conventions conclues à compter du 1er janvier 2015)	Voir tableau 2		
	Paris et communes limitrophes	Île-de-France hors Paris et communes limitrophes	Autres régions
Secteur social	Voir tableau 3		
Secteur très social	Voir tableau 4		

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

TABLEAU 5

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2021, les plafonds annuels de ressources des locataires sont :

	Départements d'outre-mer, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Îles Wallis et Futuna
Personne seule	28 606 €	31 099 €
Couple	38 202 €	41 528 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	45 941 €	49 941 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	55 461 €	60 290 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	65 241 €	70 923 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	73 527 €	79 928 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5ème	+ 8 206 €	+ 8 920 €

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

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

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

Dispositifs « Borloo neuf » et « Scellier » métropole (secteur intermédiaire) [14]

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2021, les plafonds annuels de ressources sont :

Composition du foyer locataire	Zone A [23]	Zone B1	Zone B2	Zone C
Personne seule	48 587 €	36 092 €	33 084 €	32 859 €
Couple	72 615 €	53 000 €	48 583 €	44 165 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	87 287 €	63 447 €	58 162 €	52 873 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	104 555 €	76 785 €	70 389 €	63 989 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	123 776 €	90 123 €	82 615 €	75 101 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	139 279 €	101 660 €	93 189 €	84 716 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5ème	+ 15 525 €	+ 11 547 €	+ 10 586 €	+ 9 623 €

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

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2021, les plafonds annuels de ressources sont :	Départements d'outre-mer, Saint-Martin, Saint-Barthélemy	Polynésie française, Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre-et-Miquelon, Îles Wallis et Futuna
Personne seule	29 581 €	25 398 €
Couple	39 500 €	46 969 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	47 502 €	49 683 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	57 338 €	52 400 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	67 457 €	56 030 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	76 021 €	59 662 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5ème	+ 8 485 €	+ 3 814 €

Dispositif « Cosse » (conventionnement «Anah»)

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

Pour les baux conclus ou renouvelés en 2021, les plafonds annuels de ressources sont identiques à ceux fixés :
- au tableau 2 pour les logements situés en métropole ;
- au tableau 5 pour les logements situés dans les départements d'outre-mer.

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

- Secteur social : voir le tableau 3.
- Secteur très social : voir le tableau 4.

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

Indice du coût de la construction (ICC)

ICC 4e T 2020 = 1795		INSEE	LES VARIATIONS (en %)		
		100 au 4e T 1953	Annuelles	Trien-nales	Sur 9 ans
2012	1er trimestre	1617	+4,05	+7,58	+36,69
	2e trimestre	1666	+4,58	+11,21	+38,60
	3e trimestre	1648	+1,48	+9,72	+36,99
	4e trimestre	1639	+0,06	+8,76	+35,01
2013	1er trimestre	1646	+1,79	+9,15	+34,37
	2e trimestre	1637	- 1,74	+7,91	+29,20
	3e trimestre	1612	- 2,18	+6,05	+26,73
	4e trimestre	1615	- 1,46	+5,35	+27,27
2014	1er trimestre	1648	+0,12	+6,05	+29,76
	2e trimestre	1621	- 0,98	+1,76	+27,04
	3e trimestre	1627	+0,93	+0,18	+27,31
	4e trimestre	1625	+0,62	- 0,79	+22,00
2015	1er trimestre	1632	- 0,97	+0,93	+19,82
	2e trimestre	1614	- 0,43	- 3,12	+18,16
	3e trimestre	1608	- 1,17	- 2,43	+16,44
	4e trimestre	1629	+0,25	- 0,61	+15,86
2016	1er trimestre	1615	- 1,04	- 1,88	+16,61
	2e trimestre	1622	+0,50	- 0,91	+13,03
	3e trimestre	1643	+2,18	+1,92	+13,86
	4e trimestre	1 645	+0,98	+1,86	+11,60
2017	1er trimestre	1 650	+2,17	+0,12	+10,22
	2e trimestre	1 664	+2,59	+2,65	+6,53
	3e trimestre	1670	+1,64	+2,64	+4,77
	4e trimestre	1667	+1,34	+2,58	+9,45
2018	1er trimestre	1671	+1,27	+2,39	+11,18
	2e trimestre	1699	+2,10	+5,27	+13,42
	3e trimestre	1733	+3,77	+7,77	+15,38
	4e trimestre	1703	+2,16	+4,54	+13,01
2019	1er trimestre	1728	+3,41	+7,00	+14,59
	2e trimestre	1746	+2,77	+7,64	+15,10
	3e trimestre	1746	+0,75	+6,27	+14,87
	4e trimestre	1769	+3,88	+7,54	+15,39
2020	1er trimestre	1770	+2,43	+7,27	+13,90
	2e trimestre	1753	+0,40	+5,35	+10,04
	3e trimestre	1765	+1,09	+5,69	+8,68
	4e trimestre	1795*	+1,47	+7,68	+9,58

* Parution Insee 19/03/2021

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 1er 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.

Indice des loyers commerciaux (ILC)

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.

ILC 4e T 2020 = 115,79		ILC BASE 100 au 1er trimestre 2008			
		ILC	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018	1er trimestre	111,87	+ 2,20 %	+ 3,28 %	+ 8,90 %
	2e trimestre	112,59	+ 2,35 %	+ 3,88 %	+ 10,33 %
	3e trimestre	113,45	+ 2,41 %	+ 4,68 %	+ 12,09 %
	4e trimestre	114,06	+ 2,45 %	+ 5,21 %	+ 12,85 %
2019	1er trimestre	114,64	+ 2,48 %	+ 5,76 %	+ 13,10 %
	2e trimestre	115,21	+ 2,33 %	+ 6,28 %	+ 13,14 %
	3e trimestre	115,60	+ 1,90 %	+ 6,48 %	+ 12,93 %
	4e trimestre	116,16	+ 1,84 %	+ 6,66 %	+ 12,86 %
2020	1er trimestre	116,23	+ 1,39 %	+ 6,18 %	+ 12,15 %
	2e trimestre	115,42	+ 0,18 %	+ 4,93 %	+ 10,51 %
	3e trimestre	115,70	+ 0,09 %	+ 4,44 %	+ 9,87 %
	4e trimestre	115,79*	- 0,32 %	+ 4,01 %	+ 8,95 %

* Parution Insee 19/03/2021

Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)

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.

ILAT 4e T 2020 = 114,06		ILAT BASE 100 au 1er trimestre 2010	
		ILAT	Variation annuelle
2015	2e trimestre	107,86	+ 0,39 %
	3e trimestre	107,98	+ 0,33 %
	4e trimestre	108,16	+ 0,33 %
2016	1er trimestre	108,20	+ 0,47 %
	2e trimestre	108,41	+ 0,51 %
	3e trimestre	108,49	+ 0,66 %
	4e trimestre	108,94	+ 0,72 %
2017	1er trimestre	109,41	+ 1,12 %
	2e trimestre	109,89	+ 1,37 %
	3e trimestre	110,36	+ 1,54 %
	4e trimestre	110,88	+ 1,78 %

ILAT 4e T 2020 = 114,06		ILAT BASE 100 au 1er trimestre 2010			
		ILAT	Variation annuelle	Variation triennale	Variation sur 9 ans
2018	1er trimestre	111,45	+ 1,86 %	+ 3,49 %	+ 10,38 %
	2e trimestre	112,01	+ 1,93 %	+ 3,85 %	+ 11,46 %
	3e trimestre	112,74	+ 2,16 %	+ 4,41 %	+ 12,90 %
	4e trimestre	113,30	+ 2,18 %	+ 4,75 %	+ 13,57 %
2019	1er trimestre	113,88	+ 2,18 %	+ 5,25 %	+ 13,88 %
	2e trimestre	114,47	+ 2,20 %	+ 5,59 %	+ 14,00 %
	3e trimestre	114,85	+ 1,87 %	+ 5,67 %	+ 13,89 %
	4e trimestre	115,43	+ 1,88 %	+ 5,96 %	+ 13,94 %
2020	1er trimestre	115,53	+ 1,45 %	+ 5,59 %	+ 13,31 %
	2e trimestre	114,33	- 0,12 %	+ 4,04 %	+ 11,28 %
	3e trimestre	114,23	- 0,54 %	+ 3,51 %	+ 10,22 %
	4e trimestre	114,06*	-1,19 %	+ 2,87 %	+ 9,04 %

* Parution Insee 19/03/2021

Indice de référence des loyers - IRL « 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.

IRL 1er T 2021 = 130,69	1er TRIMESTRE		2e TRIMESTRE		3e TRIMESTRE		4e TRIMESTRE	
	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle	En niveau	Variation annuelle
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 %						

* Parution Insee 15/04/2021

Indice mensuel des prix à la consommation*

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

Indice mensuel des prix 03/2021 = 104,59

	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									

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

Indice bâtiment national BT 01*

BT01 12/2021 = 113,6

	JANV.	FÉV.	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL.	AOÛT	SEPT.	OCT.	NOV.	DÉC.
2017	105,7	105,9	106,1	106,3	106,2	106,2	106,3	106,6	106,7	107,1	107,2	107,7
2018	108,0	108,3	108,5	108,7	109,0	109,0	109,2	109,5	109,5	109,7	109,7	109,7
2019	110,1	110,3	110,6	110,9	111,0	111,2	111,2	111,6	111,4	111,4	111,3	111,6
2020	111,8	111,8	111,7	111,5	111,7	112,0	112,00	112,2	112,3	112,9	113,2	113,6

* Nouvelle valeur, base 100 en 2010

Indice

FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT BASE 1 EN 1941

Depuis le 1er 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 cœfficient 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.

2018	3e T	987,5
	4e T	988,2
2019	1er T	993,5
	2e T	994,5
	3e T	994,2
	4e T	994,3
2020	1er T	995,1
	2e T	995,2
	3e T	996,8
	4e T	1000,5

Taux de l'intérêt légal

Un arrêté du 21 décembre 2020 (JO du 26 décembre) fixe les taux de l'intérêt légal pour le 1er semestre 2021, l'un pour les personnes physiques n'agissant pas pour des besoins professionnels, l'autre pour tous les autres cas.

Ces taux sont désormais actualisés une fois par semestre (sachant que les taux indiqués dans le tableau sont des taux annuels).

Pour calculer l'intérêt dû sur le semestre, il faut appliquer la formule : montant dû X taux annuel valable pour le semestre X jours de retard dans ce semestre / 365 jours.

Débiteur	Créancier	Type de taux
Particulier	Particulier	3,14 %
Professionnel	Particulier	3,14 %
Professionnel	Professionnel	0,79 %
Particulier	Professionnel	0,79 %

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

Salaires et divers : nouveau calcul du salaire brut des salariés de la branche des gardiens et employés d'immeubles.

© Simon Coste

Depuis la publication des avenants 88, 88 bis et 92 (J.O. du 6 mai 2017), le salaire brut conventionnel se calcule de la manière suivante (applicable depuis la paye de juin 2017) :

(coefficient hiérarchique X valeur du point) + valeur fixe.

Ce calcul tient compte de la pesée des postes effectuée par le syndic de l'immeuble dont dépendent les salariés, pesée qui devait être effectuée pour fin février 2016.

Cette pesée des postes de travail plus proche de la réalité a défini un nouveau coefficient hiérarchique pour les salariés. Les nouveaux coefficients hiérarchiques s'échelonnent de 580 à 705. Ces deux valeurs sont théoriques, le premier niveau réel de la nouvelle classification étant de 583 (soit quatre échelons « a » et un échelon « b » généralement en « technicité »).

Une fois le nouveau coefficient hiérarchique défini, il y a lieu de le multiplier par la valeur du point qui correspond à sa catégorie.

Depuis la publication au Journal Officiel, le 22 juillet 2020, de l'avenant 100, les valeurs sont :

- **Catégorie A (employé d'immeuble - temps de travail en heures) : 1,3266 €.**
- **Catégorie B (gardien d'immeuble - grille de travail en UV) : 1,5567 €.**

Enfin, à ce premier calcul, il y a lieu d'ajouter la **valeur fixe conventionnelle de 770 €** (avenant 100).

Cet avenant salaire prévoit la rétroactivité de l'augmentation des salaires au 1er avril 2020.

- **Salaire en nature logement (au m²) :**

Catégorie 1 : 3,211 € ; catégorie 2 : 2,535 € ; catégorie 3 : 1,872 €.

Cette évaluation ne peut toutefois être inférieure à 71,20 € si une seule pièce (ou 38,10 € par pièce si plusieurs pièces).

- **Salaire en nature électricité, gaz, chauffage, eau chaude :**

0,1605 € le kWh tarif EDF (électricité verte) à compter du 1er janvier 2020.

- **Prime de tri sélectif** : l'avenant 100 a rappelé les modalités d'attribution et de rétribution de la prime de tri sélectif. En effet certaines communes ont développé ce tri en multipliant les bacs de collecte. Il a donc été rappelé que la prime n'est pas attribuée en fonction du nombre de bacs mais bien en fonction de l'activité générale que constitue la collecte sélective. Il a également été rappelé que conventionnellement (à l'exception des Alpes Maritimes où un avenant départemental impose le paiement de la prime de tri sélectif aux employés de cat. A) cette prime n'est pas due aux salariés de catégorie A.

Le montant de la prime a été revalorisé de la manière suivante : **1,15 € brut par lot principal** avec un **minimum de 23 €** et un **maximum de 184 €**.

- **Astreinte de nuit** : 155 €
- **Plafond de sécurité sociale année 2021** : 3 428 €.

Taux de l'usure

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1er AVRIL 2021 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU JO DU 26 MARS 2021

	Taux effectifs pratiqués au 1er T 2021 par les établissements de crédit	Seuil de l'usure applicable à compter du 1er avril 2021
PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS		
• **Prêts à taux variable**	1,90 %	2,53 %
• **Prêts relais**	2,29 %	3,05 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION		
• **Prêts d'un montant ≤ à 3 000 €***	15,80 %	21,07 %
• **Prêts d'un montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €***	7,43 %	9,91 %
• **Prêts d'un montant > à 6 000 €***	3,92 %	5,23 %

* 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.

Loi de 1948 : les loyers au 1er juillet 2020

Le décret n° 2020-1339 du 3 novembre 2020 (Journal Officiel du 4 novembre) a fixé les loyers relevant de la loi du 1er septembre 1948, **à compter du 1er juillet 2020 (effet rétroactif)**.

- **Les loyers relevant de la loi du 1er septembre 1948 sont augmentés de 0,92 % pour les catégories III A, III B, II A, II B et II C pour l'ensemble des communes, y compris celles situées dans le périmètre de l'agglomération parisienne.**

Pour rappel, la distinction entre la région parisienne et la province a été supprimée en 2010 et en 2019 les loyers avaient été augmentés de 1,70 %.

- Quant aux logements de la **catégorie IV**, ils ne subissent aucune augmentation.
- Pour les loyers au forfait (article 34 de la loi de 1948), le taux de majoration est fixé à 0,92 % (il était de 1,70 % l'année dernière).

Les communes concernées par ce décret sont les mêmes que celles visées par l'ancien décret (décret n° 2019-968 du 17 septembre 2019).
La liste des communes situées dans le périmètre de l'agglomération parisienne figure à l'annexe du décret.

	Agglomération parisienne	
	Prix de base de chacun des 10 premiers m² de surface corrigée	Prix de base des m² suivants
II A	12,57	7,45
II B	8,64	4,68
II C	6,62	3,54
III A	4,01	2,15
III B	2,37	1,24
IV	0,26	0,12

	Hors agglomération parisienne	
	Prix de base de chacun des 10 premiers m² de surface corrigée	Prix de base des m² suivants
II A	10,26	6,12
II B	7,07	3,85
II C	5,41	2,91
III A	3,28	1,82
III B	1,95	1,01
IV	0,26	0,12

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 1er janvier 2021, les revenus nets imposables de l'année 2020 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau ci-dessous.

Nombre de personnes par foyer	Revenus nets Île-de-France	Revenus nets province
1 personne	40 631 €	30 473 €
2 personnes	49 583 €	37 187 €
3 personnes	58 535 €	43 902 €
4 personnes	67 488 €	50 616 €
Personne en +	+ 8 952 €	+ 6 714 €

RENTES VIAGÈRES

Les taux de majoration pour 2021

Un arrêté du 14 décembre 2020, publié au JORF du 19 décembre 2020 a fixé à 0,2 % la revalorisation des taux de majoration pour les rentes servies en 2021. Ainsi les taux de majoration applicables en 2021 sont les suivants :

Période au cours de laquelle est née la rente originaire	Taux de majoration applicable
Avant le 1/08/1914	110 750,20
Du 1/08/1914 au 31/12/1918	63 245,50
Du 1/01/1919 au 31/12/1925	26 576,80
Du 1/01/1926 au 31/12/1938	16 261,80
Du 1/01/1939 au 31/08/1940	11 710,10
Du 1/09/1940 au 31/08/1944	7 090,20
Du 1/09/1944 au 31/12/1945	3 449,50
Années 1946, 1947, 1948	1 614,80
Années 1949, 1950, 1951	878,80
Années 1952 à 1958 incluse	640,60
Années 1959 à 1963 incluse	518,00
Années 1964 et 1965	484,90
Années 1966, 1967, 1968	457,30
Années 1969 et 1970	427,20
Années 1971, 1972 et 1973	370,80
Année 1974	259,80
Année 1975	240,20
Années 1976 et 1977	210,90
Année 1978	188,90
Année 1979	163,30
Année 1980	133,70
Année 1981	107,20
Année 1982	92,30
Année 1983	82,90
Année 1984	74,70
Année 1985	69,90
Année 1986	67,20
Année 1987	63,10
Année 1988	59,60
Année 1989	55,50
Année 1990	51,50
Année 1991	47,80
Année 1992	44,00
Année 1993	41,30
Année 1994	39,00
Année 1995	36,10
Année 1996	34,10
Année 1997	32,50
Année 1998	31,00
Année 1999	30,50
Année 2000	28,70
Année 2001	26,70
Année 2002	24,20
Année 2003	22,40
Année 2004	20,50
Année 2005	18,20
Année 2006	16,00
Année 2007	14,20
Année 2008	12,50
Année 2009	11,20
Année 2010	9,60
Année 2011	7,80
Année 2012	5,80
Année 2013	4,50
Année 2014	4,00
Année 2015	3,90
Année 2016	3,80
Année 2017	2,80
Année 2018	1,20
Année 2019	0,20

La Fibre livrée à domicile
Faites appel à Orange pour raccorder votre immeuble à la Fibre et bénéficier de la qualité et du confort d'usage de l'internet haut débit.
Renseignez-vous sur commentavoirlafibre.orange.fr
ou appelez le 0800 38 38 84 Service & appel gratuits *
* Appel gratuit depuis une ligne fixe Orange. Coût variable selon votre opérateur.
Accessible en France métropolitaine, sous réserve d'éligibilité et de raccordement au domicile du client.
Orange - SA au capital de 10 640 226 396 € - 78 rue Olivier de Serres - 75015 Paris - 380 129 866 RCS Paris.
orange™