

LÉGISLATION

La fuite d'eau n'est plus une fatalité
depuis la loi Warsmann du 17 mai 2011

TRANSMISSION

Succession : l'art de faire les
bons choix au bon moment

INVESTIR

Parkings, un créneau
pour investir

35 millions de propriétaires

LA REVUE DE L'UNPI

UNPI 33 - 24
UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS
ÉDITION
Bordeaux

et vous

Numéro 591 | Janvier 2025 | 5,35 € | ISSN : 2102-0728



NOTRE DOSSIER

UNE NOUVELLE LOI POUR FREINER LES MEUBLÉS TOURISTIQUES



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers

Informer
Conseiller
Défendre

www.unpi.org

100 ASSOCIATIONS LOCALES



@UNPI



@UNPI_FR



@UNPI



@UNPI

LA REVUE DE L'UNPI
35 millions de propriétaires

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



Sylvain Grataloup,
Président de l'UNPI



... *Celui qui combat peut perdre, mais celui qui ne combat pas a déjà perdu* ». C'est par ces mots de Bertolt Brecht que le premier éditorial de l'année commencera.

Le vote du budget pour 2025 a été interrompu par la motion de censure du gouvernement, une première depuis 1962. Le logement, déjà dans une situation catastrophique, sombre dans les abysses les plus profonds. Une lueur d'espoir était entrevue par ce PLF que la Ministre du logement avait façonné mais c'est avec un gouvernement démissionnaire, une loi spéciale et un nouveau Premier ministre, Monsieur François BAYROU, que la vie du pays se poursuit.

À l'aube de cette nouvelle année, et plus que jamais, c'est un chapelet de vœux qui est formulé.

Le premier, et loin d'être marginal, est d'inviter le gouvernement à considérer le logement comme l'une de ses missions régaliennes. Non pas en régulant un marché bien trop encadré, mais en agissant de la sorte qu'il se contente de freiner les excès comme ceux qui se sont multipliés au cours de ces dernières années, en réaction à un secteur de l'immobilier largement désorganisé. Une mission régalienne également car il n'est pas acceptable que notre société puisse abdiquer devant l'absence de logement des plus démunis et il est du devoir de l'État de s'en préoccuper de toute urgence sans en transférer la charge sur les propriétaires.

« ... **Celui qui combat peut perdre, mais celui qui ne combat pas a déjà perdu** »

Le deuxième vœu, mais l'on peut être confiant compte tenu du profil et de l'expérience de notre Premier ministre, c'est une prise de conscience des enjeux majeurs liés au logement : il faut mobiliser le parc existant par la rénovation, la surélévation et la réurbanisation des quartiers délaissés tout en produisant des logements dans la limite du ZAN. Le PTZ étendu à l'ancien serait un signe fort, un levier puissant pour permettre aux primo-accédants d'acquérir leur logement et une manière simple de réurbaniser les centres-villes par une redensification et une préservation du ZAN.

Le troisième vœu est de voir, dans la propriété, une source essentielle de production de richesses ce que ne permettent pas ni les impôts, ni les taxes qui se multiplient et qui écrasent, sous une fiscalité confiscatoire, les propriétaires. Ces millions de propriétaires, petits ou dimensionnés, participent, à leur échelle, à créer cette richesse dont la France a tant besoin : notaires, avocats, gestionnaires de biens, artisans... ce sont autant de professionnels qui interviennent à la demande de ces propriétaires... Les considérer comme des agents économiques, sociaux et environnementaux ou encore considérer le logement comme un outil de travail pour ceux qui en font leur activité professionnelle serait une avancée considérable et un espoir réel pour notre pays.

En tout état de cause, l'UNPI partira au combat pour ces trois prochaines années difficiles, ponctuées par des menaces de censure répétée, des perspectives de dissolution de l'Assemblée nationale en juin prochain, des élections municipales en 2026 dont les enjeux seront immenses... La propriété privée a permis d'assurer une stabilité aux Français, aux familles et à la France, faisons en sorte qu'elle puisse s'installer durablement comme l'une des valeurs fondamentales de la France.

Je vous souhaite à tous une belle année 2025.

Sommaire

L'UNPI 33 - 24 en action

6 | Actualités

Changement de format • Promesse unilatérale ou synallagmatique, quelles différences ? • Bail commercial et dépôt de garantie • Acompte ou arrhes ? • Qu'est ce qu'un logement décent ?

Le dossier de l'UNPI

10 | Une nouvelle loi pour freiner les meublés touristiques

L'UNPI et vous

22 | Rénovation

Modifications de MaPrimeRénov' à compter du 1^{er} janvier 2025

24 | Législation

La fuite d'eau n'est plus une fatalité depuis la loi Warsmann du 17 mai 2011

26 | Transmission

Succession : l'art de faire de bons choix au bon moment

32 | Aménagement

Pour une salle de bains plus économe, des équipements à adopter...

36 | Investir

Parkings, un créneau pour investir

40 | Questions réponses

Bail à conclure pour un logement de fonction • Paiement du loyer par prélèvement automatique • Validité d'un congé délivré par lettre simple • Entretien d'une servitude de passage

44 | Index des parutions 2024

46 | Indices

Le tableau de bord du propriétaire

50 | Petites annonces

LA REVUE DE L'UNPI
35 millions de propriétaires

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

Gérant de la presse
Alexis Thomasson

Directeur de la publication
Sylvain Grataloup

Directeur de la rédaction
Jérôme Gruget

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

Ont collaboré à ce numéro
Frédéric Zumbiehl, Benjamin Naudin,
Olivier Pontrau, Sylvie Lenormand,
Christophe Demay et Arnaud Couvelard

Secrétariat de rédaction
Lola Moulis
lola@takeoffmedias.com

Service publicité
Sarah Honigbaum
sarah@takeoffmedias.com

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

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

Siège social
11 quai Anatole France 75007 Paris

Associés
UNPI à 90 %

Iconographie
iStock - Unsplash

Maquettiste
Fleur Bonnaud
fleur.bonnaud@wanadoo.fr

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

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



La loi du 11 mars 1957 n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective », et d'autre part « que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration », toute représentation ou reproduction illégale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite – alinéa 1^{er} de l'article 40. Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal. Selon l'article 34 de la loi du 06/01/78, tout abonné dispose d'un droit d'accès et de rectification pour toute information le concernant. La rédaction des textes publicitaires est réalisée sous la seule responsabilité des annonceurs et ne saurait engager 35 millions de Propriétaires.

Actualités

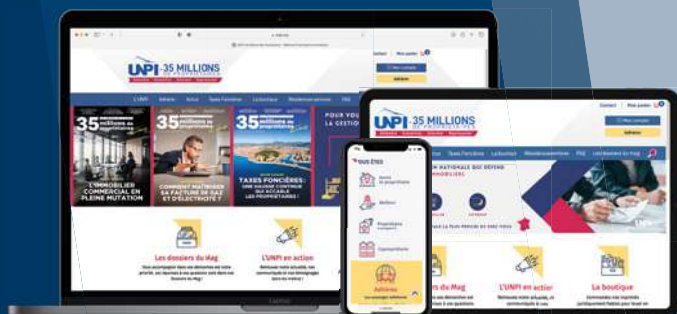
Dossiers

Décryptages :

Locations, copropriété, fiscalité

Fiches pratiques

Questions/réponses



Découvrez la version numérique
www.unpi.org



Abonnez-vous

**JE SOUHAITE
M'ABONNER**

à 35 millions de Propriétaires :

Version papier

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

Version papier

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

Version numérique

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

Pour les DOM-TOM et l'étranger veuillez contacter le 01 44 11 32 46
ou nous écrire à 35millionsdeproprietaires@unpi.fr

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

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

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

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

35 millions de propriétaires

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

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

ÉDITO

Changement de format



Denis Jacques,
Président de
l'UNPI 33 et 24

Ces deux dernières années ont été marquée par quelques péripéties : le retrait de notre Chambre de la Fédération UNPI fin 2022, la démission du Président de la Fédération s'en est suivie mi 2023, et c'est donc tout naturellement que nous avons sollicité notre adhésion à la Fédération fin 2023. Aujourd'hui celle-ci a retrouvé un fonctionnement apaisé et « normal ».

Nous pouvons donc maintenant nous consacrer exclusivement à nos trois missions : vous aider au quotidien à travers les consultations et les formulaires de gestion locatives, vous informer et vous former, et vous représenter dans les commissions, auprès de l'administration et des élus.

Concernant l'information de votre Chambre de Bordeaux, vous retrouverez 4 pages d'information tous les mois dans la revue *35 millions de Propriétaires* : une infor-

mation plus fréquente pour être plus proche de vous. 2025 et les deux années qui suivront seront marquées par des élections importantes avant lesquelles nous ferons entendre la voix des propriétaires, et leurs aspirations à une vision de long terme débarrassée d'une fiscalité confiscatoire et de normes incohérentes et changeantes.

L'ensemble du conseil d'administration, toute l'équipe de salariées et de bénévoles de la Chambre des Propriétaires de Bordeaux, et moi-même vous souhaitons une excellente année 2025!

**Chambre des Propriétaires de Bordeaux,
Gironde et Dordogne – UNPI 33-24**
7 Cr de Gourgue, 33000 Bordeaux

**Toute l'équipe de l'UNPI 33-24 reste à votre disposition
et vous souhaite en ce mois de janvier
une très belle et très heureuse année 2025.**

INFORMATIONS UTILES

Horaires d'ouverture

Nos bureaux sont ouverts du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h à 17h.

Durée des consultations

Votre adhésion à l'UNPI 33-24 vous permet de bénéficier de nombreux services, notamment les consultations gratuites et illimitées auprès de nos juristes,

soit par téléphone soit dans nos locaux.

Cependant pour garantir à tous l'accès à ce service et pour une meilleure gestion et fluidité des consultations, nous vous rappelons que celles-ci sont limitées à 15 minutes.

Au-delà, il vous sera demandé une participation financière, de 39 €/demi-heure pour un rdv juridique et 51 €/demi-heure pour un rdv fiscal.

Prise de rendez-vous

Si vous anticipez que votre question nécessitera plus de 15 minutes, n'hésitez pas à contacter le secrétariat qui vous donnera un rendez-vous selon vos besoins.

Par ailleurs, la période fiscale arrive à grands pas, pensez à anticiper votre prise de rendez-vous d'aide à la déclaration de revenus dès maintenant!



VENTE IMMOBILIÈRE

Promesse unilatérale ou synallagmatique, quelles différences ?



Copyright (c) 2021 Jirapong Manustrom/Shutterstock

Chaque propriétaire immobilier est déjà passé l'importante phase qu'est la signature d'un avant-contrat. Une fois le bien trouvé, c'est l'étape qui va définitivement sceller les accords des parties. Rappelons que même si l'article 1583 du Code Civil dispose que « *la vente est parfaite lorsqu'il y a accord des parties sur le bien cédé et sur le prix, même si le bien n'a pas encore été livré et le prix payé* » la signature d'un avant contrat n'est pas à négliger, loin de là. Malgré cette terminologie, il s'agit bien d'un contrat assorti des effets d'irrévocabilité et de force obligatoire. Revenons sur les deux principaux avant-contrats en matière de vente immobilière.

- > la promesse unilatérale de vente
- > la promesse synallagmatique de vente (plus communément appelée compromis de vente)

La promesse unilatérale de vente est définie par l'article 1124 alinéa 1^{er} du Code Civil : « [c'est] le contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire. »

Le promettant ne peut donc pas se désengager. Le bénéficiaire accepte quant à lui la promesse en tant qu'offre de vente, sans pour autant s'engager à acquérir. Il dispose en effet de deux options :

- Soit il accepte, le contrat de vente est alors formé à la date de la levée d'option
- Soit il refuse et le contrat n'est pas formé

La promesse unilatérale permet au bénéficiaire d'étudier l'opération projetée avant de s'engager. En contrepartie, il doit verser une indemnité d'immobilisation, entre 5 % et 10 % du montant du prix de vente. Cette indemnité s'imputera sur le prix restant à régler par

le bénéficiaire, si ce dernier se décide à acquérir. Si en revanche il renonce à l'acquisition (hors délai de rétractation de 10 jours ou la non-réalisation d'une condition suspensive) ou s'il ne lève pas l'option dans les délais, l'indemnité restera acquise au vendeur. C'est ce qui est communément appelé « le prix du caprice »...

À noter que pour être valable, la promesse de vente doit être constatée par un acte authentique établi par un notaire ou par acte sous seing privé enregistré auprès de la recette des impôts, dans les dix jours qui suivent son acceptation par le bénéficiaire. Les droits d'enregistrement s'élèvent alors à 125 €.

De plus, lorsqu'elle est consentie pour une durée supérieure à 18 mois, elle doit être obligatoirement réalisée par acte authentique.

La promesse synallagmatique de vente est un acte par lequel le promettant (vendeur) s'engage à vendre son bien à un prix déterminé à un bénéficiaire (acquéreur) qui s'engage à le lui acheter.

À la différence de la promesse unilatérale, les parties signataires d'une promesse synallagmatique (ou plus communément « compromis de vente ») sont engagées l'une envers l'autre : le vendeur à vendre et l'acquéreur à acquérir, sous réserve bien sûr du respect du délai légal de rétractation et de la réalisation des conditions suspensives éventuelles. Juridiquement, le compromis vaut donc vente. En conséquence, si l'une des parties renonce à la transaction, l'autre peut l'y contraindre par voie de justice.

Comme dans le cas précédent, la signature de la promesse synallagmatique s'accompagne du versement par l'acquéreur d'un dépôt de garantie représentant entre 5 % et 10 % du prix de vente qui s'imputera sur le prix lors de la signature de l'acte notarié.

Contrairement à la promesse de vente, le compromis n'a pas besoin d'être enregistré auprès des services fiscaux. ■

LE SAVIEZ-VOUS ?

Bail commercial et dépôt de garantie

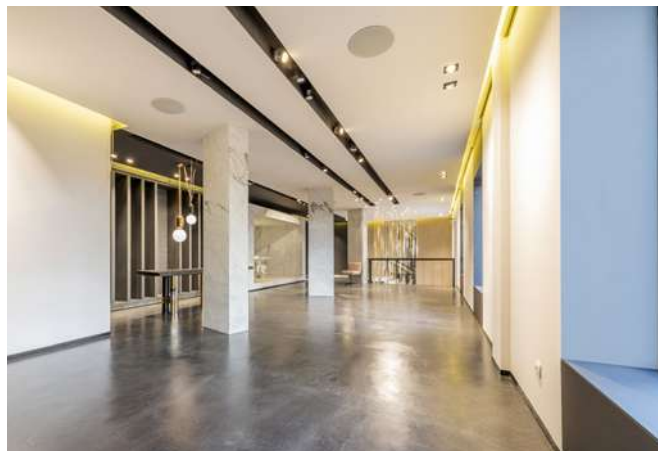
En matière de baux commerciaux, aucun texte ne définit un montant maximum pour le dépôt de garantie. Il peut donc être librement fixé entre les parties.

Attention cependant, car l'article L. 145-40 du Code de commerce dispose que : « Les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire, au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes. »

Si le loyer est payable d'avance, le dépôt de garantie ne pourra donc pas dépasser un terme de loyer.

Si le loyer est payable à terme échu, le dépôt de garantie ne pourra pas dépasser ou deux termes de loyer

À défaut, l'excédent produira intérêt au profit du locataire au taux pratiqué par la Banque de France. ■



Copyright (c) 2023 Toyakipphoto/Shutterstock

LE SAVIEZ-VOUS ?

Acompte ou arrhes ?

Bientôt les vacances d'hiver et avec elles le casse tête des réservations de location. Une question revient alors souvent : quelle est la différence entre un acompte et des arrhes ? Nous vous répondons.

L'acompte est un premier versement que ce soit pour l'achat d'une marchandise ou pour une prestation de service. L'engagement ainsi contracté est réciproque, chacune des parties est liée et doit tenir ses engagements. En cas de défection, l'exécution forcée peut être demandée.

Le professionnel doit donc vous fournir la marchandise ou le service et vous devez les acheter (autrement dit finir de les payer).

Si l'acquéreur ne souhaite plus exécuter le contrat, il perd l'acompte, si c'est le professionnel il doit le restituer.

En outre, si l'une des parties revient sur son engagement (hors

accord réciproque) elle peut également être condamnée à payer des dommages et intérêts.

Les arrhes sont une partie de la somme que vous versez d'avance pour l'achat d'une marchandise ou d'une prestation de service. À la différence de l'acompte, les parties ne sont pas liées et l'une ou l'autre peut revenir sur son engagement.

Les arrhes sont en revanche perdues si vous annulez l'achat (sauf dispositions contraires du contrat).

Si l'annulation du contrat émane du professionnel, celui-ci doit vous rembourser le double des arrhes que vous avez versées.

À retenir : En l'absence de précision sur la facture ou sur le bon de commande, les sommes versées à l'avance à un professionnel à l'occasion de la vente d'un bien meuble (corporel ou incorporel) sont qualifiées d'arrhes. ■

AGENDA

Assemblée Générale

Participez à la vie de votre association et venez assister à notre assemblée générale ! Bilan moral, bilan financier, posez toutes vos questions et venez nous retrouver le :

➤ **Judi 27 mars 2025**

à CAP SCIENCES (Hangar 20, Quai de Bacalan, 33300 Bordeaux)
 Contacter le secrétariat au 05.56.52.57.07 pour vous inscrire.

Un cocktail déjeunatoire vous sera proposé sur réservation et avec une participation financière.

École de l'investisseur immobilier

➤ **Judi 23 janvier 2025 à 18h30** (1^{ère} partie)

➤ **Judi 30 janvier 2025 à 18h30** (2^e partie)

Comment acquérir un bien immobilier ? Points sur les différents modes de détention. Comment financer l'achat d'un bien immobilier ? La fiscalité immobilière et la défiscalisation

Réunions d'informations

➤ **Judi 16 janvier 2025 à 15h**

Redressement IFI, comment bien réagir ? Par le cabinet PERNEY, expert en immobilier près de la Cour d'Appel de Bordeaux.



IMMOBILIER

Qu'est ce qu'un logement décent ?

A l'heure du permis de louer, des diagnostics à profusion il nous a semblé intéressant de revenir sur la notion juridique de logement décent.

L'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 est sans équivoque : « *Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale, défini par un seuil maximal de consommation d'énergie finale par mètre carré et par an, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée.* »

Les caractéristiques de décence sont définies par le décret du 30 janvier 2002. Elles portent sur :

La surface minimale de la pièce principale : le logement doit disposer d'au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R.156-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Le niveau d'équipement et de confort avec :

- > une installation permettant un chauffage normal,
- > une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants,
- > des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon,
- > une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées,

> Mardi 28 janvier à 17h30

Panneaux solaires : optez pour l'indépendance énergétique, améliorez vos performances et réduisez vos coûts ! Par Benoît TENEZE de Aquitaine Solaire

> Jeudi 6 février 2025 à 15h

Quelle stratégie adopter pour une optimisation de sa fiscalité ? Par ALLIANZ, gestionnaire de patrimoine.

> Jeudi 13 février 2025 à 15h (en attente de confirmation)

Le commissaire de justice (huissier), un atout à ne pas négliger pour les propriétaires immobiliers. Par Maître CASIMIRO, commissaire de justice à Bordeaux.

> Jeudi 20 février 2025 à 17h30

Les stratégies successorales, Par Bernard BOIREAU, notaire



Copyright (c) 2021 Procreators/Shutterstock

- > une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible,
- > un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

La performance énergétique : à compter du 1^{er} janvier 2025, les logements situés en France métropolitaine dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) correspond à la lettre G ne pourront plus être proposés à la location.

L'état du logement (gros œuvre, ventilation, menuiseries, luminosité et sécurité des personnes). ■

honoraire, et Nicolas BERMIS, gestionnaire de patrimoine.

> Mardi 25 février 2025 à 15h

Pathologies du bâtiment, anticiper, réagir et réparer en bâtiments individuels et en collectifs (copropriété). Par Marie CHRETIEN de GLOBALIS BTP.

> Mardi 18 mars 2025 à 15h & jeudi 20 mars 2025 à 15h et 18h

Loi de finances pour 2025. Par Aurore GIRAUD, directrice de l'UNPI 33-24.

> Mardi 1^{er} avril 2025 à 17h30

Les CEE, tout savoir sur les aides financières à la rénovation énergétique sans conditions de ressources. Par Coline DELTREIL de Grand-Sud Terre d'Economies d'Energie (GSTEE). ■

Une nouvelle loi pour freiner les meublés touristiques

ÉTUDE — À plusieurs reprises dans ces colonnes nous avons évoqué l'examen, depuis avril 2023, d'une proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue⁽¹⁾. Portée notamment par les députés Annaïg Le Meur (Ensemble pour la République) et Iñaki Echaniz (Socialistes et apparentés), son adoption définitive à la fin du printemps 2024, après un passage en commission mixte paritaire, semblait être une question de jours. C'était sans compter la dissolution de l'Assemblée nationale par le Président de la République le 9 juin 2024. Finalement, en octobre 2024, l'examen de la proposition de loi a pu reprendre avec une nouvelle convocation de la CMP. Un accord ayant été trouvé sur un texte commun et les deux chambres du Parlement l'ayant adopté dans la foulée, la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale⁽²⁾ a été promulguée et publiée au journal officiel du 20 novembre 2024. Sauf indications contraires, elle est entrée en vigueur dès le lendemain de sa publication au JO, soit le 21 novembre 2024. **Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI**

TOURISTS

GO HOME

Fort logiquement, la loi du 19 novembre 2024 s'emploie en premier lieu à modifier la réglementation sur les changements d'usage contenue dans le Code de la construction et de l'habitation. Elle réforme ensuite plusieurs dispositions du Code de tourisme qui appuient la réglementation sur les changements d'usage. Enfin, la loi modifie le Code de l'urbanisme, le Code général des impôts et même la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété dans le but de contenir l'essor des locations touristiques.

1) Voir nos numéros de janvier 2024 page 36, avril 2024 page 8 et mai 2024 page 13.
2) Comme on le voit, on a préféré donner à la proposition de loi un titre plus technique et moins pompeux.

Modification de la réglementation sur les changements d'usage des locaux d'habitation (articles L.631-7 et suivants du CCH)

Clarification du champ d'application géographique de l'encadrement des changements d'usage

La loi du 19 novembre 2024 clarifie la rédaction des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Tout d'abord, dès l'article introduisant la section du CCH dédiée aux « *changements d'usage et usages mixtes des locaux d'habitation* », il est précisé que toutes les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants ⁽³⁾ peuvent décider de soumettre à autorisation les changements d'usage des locaux d'habitation (article L.631-7, premier alinéa modifié du CCH). Ce n'est qu'une faculté, non une obligation.

Toutes les communes où s'applique la taxe sur les logements vacants peuvent décider de soumettre à autorisation les changements d'usage

En second lieu, partout ailleurs, même en dehors des territoires soumis à la taxe sur les logements vacants, n'importe quelle collectivité du territoire peut désormais encadrer les changements d'usage. Jusqu'ici, dans les communes non soumises à la TLV, cet encadrement supposait l'aval du préfet. Le cas échéant, la collectivité doit néanmoins motiver l'encadrement « *par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant* » (article L.631-9 modifié à compter du 21 novembre 2024, date d'entrée en vigueur par défaut de la loi). La délibération est prise par l'EPCI compétent en matière de PLU ou, à défaut, la commune.

Facilitation de la preuve de l'usage antérieur d'habitation

L'article L.631-7 du CCH est également réécrit pour faciliter grandement la preuve par la collectivité poursuivante d'un changement d'usage. En effet, pour les logements construits avant 1970, cet article prévoyait jusqu'ici que toute collectivité



3) La liste des communes concernées figure en annexe au décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants (tenir compte des deux tableaux).

4) Voir par exemple C. Cass. 3^e civ, 7 septembre 2023, 22-18.101 (publié au bulletin), indiquant qu'une déclaration « H2 » établie le 17 août 1970 (dans le cadre des révisions foncières de 1970) et indiquant qu'un bien était occupé par son propriétaire « est inopérante pour prouver qu'il était affecté », à la date du 1^{er} janvier 1970, « à un usage d'habitation, au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation ».

reprochant un changement d'usage d'un logement devait prouver que le local considéré était à usage de logement au plus tard à la date du 1^{er} janvier 1970. De fait, se heurtant à une interprétation stricte de la règle par la Cour de cassation ⁽⁴⁾, la Ville de Paris a perdu de nombreux procès ces dernières années contre des propriétaires. Désormais, il suffit à la collectivité poursuivante de démontrer que le local en cause a été affecté à usage d'habitation « *soit à une date comprise entre le 1^{er} janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus, soit à n'importe quel moment au cours des trente dernières années précédant (...) la contestation de l'usage* » (version applicable dès le 21 novembre 2024).

La nouvelle loi prend d'ailleurs soin de préciser que « *l'usage d'habitation s'entend de tout local habité ou ayant vocation à l'être même s'il n'est pas occupé effectivement, notamment en cas de vacance ou lorsqu'il a fait l'objet d'un arrêté pris* » au titre de la police



Copyright (c) 2022 anabolly_gleb/Shutterstock

L'article L.631-7 du CCH est également réécrit pour faciliter grandement la preuve par la collectivité poursuivant d'un changement d'usage

des immeubles. Autrement dit, même si un local a été construit avant 1970 à destination par exemple de commerce, il suffit qu'il ait été habité quelque temps (la collectivité doit néanmoins pouvoir le prouver) au cours des trente dernières années pour que sa transformation en logement touristique soit soumise à autorisation. Plus généralement, la loi « anti-meublés touristiques » remplace à l'article L.631-7 les références

DÉFINITIONS “Destination” versus “usage”



Copyright (c) 2022 fizkes/Shutterstock

Pour tenter de bien distinguer les deux notions, on pourrait dire, en résumé, que la « destination » désigne ce pour quoi un local est construit. Ainsi, les constructions sont autorisées pour l'une des cinq destinations prévues par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme (« 1° *Exploitation agricole et forestière* ; 2° *Habitation* ; 3° *Commerce et activités de service* ; 4° *Equipements d'intérêt collectif et services publics* ; 5° *Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire* »). Précisons que les destinations sont à leur tour déclinées en « sous-destinations ». Par exemple, la destination « habitation » regroupe les sous-destinations « logement » et « hébergement », tandis que la destination « commerce et activités de service » regroupe les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « commerce de gros », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma », « hôtels », et « autres hébergements touristiques »⁽⁵⁾. L'« usage » désigne quant à lui l'utilisation effective d'un bien. Une fois un bien construit pour telle ou telle destination, il se peut que, en fait, un autre usage en soit fait. Dans certains cas, ce changement d'utilisation nécessite une autorisation d'urbanisme. Ainsi, sont soumis à permis de construire les changements de destination ou de sous-destinations avec travaux sur les structures porteuses ou la façade du bâtiment⁽⁶⁾ et à déclaration préalable les changements de destination sans travaux⁽⁷⁾. En revanche, les changements de sous-destinations sans travaux sont dispensés d'autorisation d'urbanisme⁽⁸⁾. On peut donc, par exemple, utiliser un local destiné à l'habitation comme « hébergement », ou utiliser un local destiné au « commerce » comme « hébergement touristique » sans demander d'autorisation d'urbanisme⁽⁹⁾. L'article L.631-7 du CCH vise quant à lui à encadrer les changements d'utilisation effective (d'usage disons-le) indépendamment des règles d'urbanisme, et même donc lorsqu'aucune autorisation d'urbanisme n'est requise.

5) Article R.151-28 du Code de l'urbanisme.

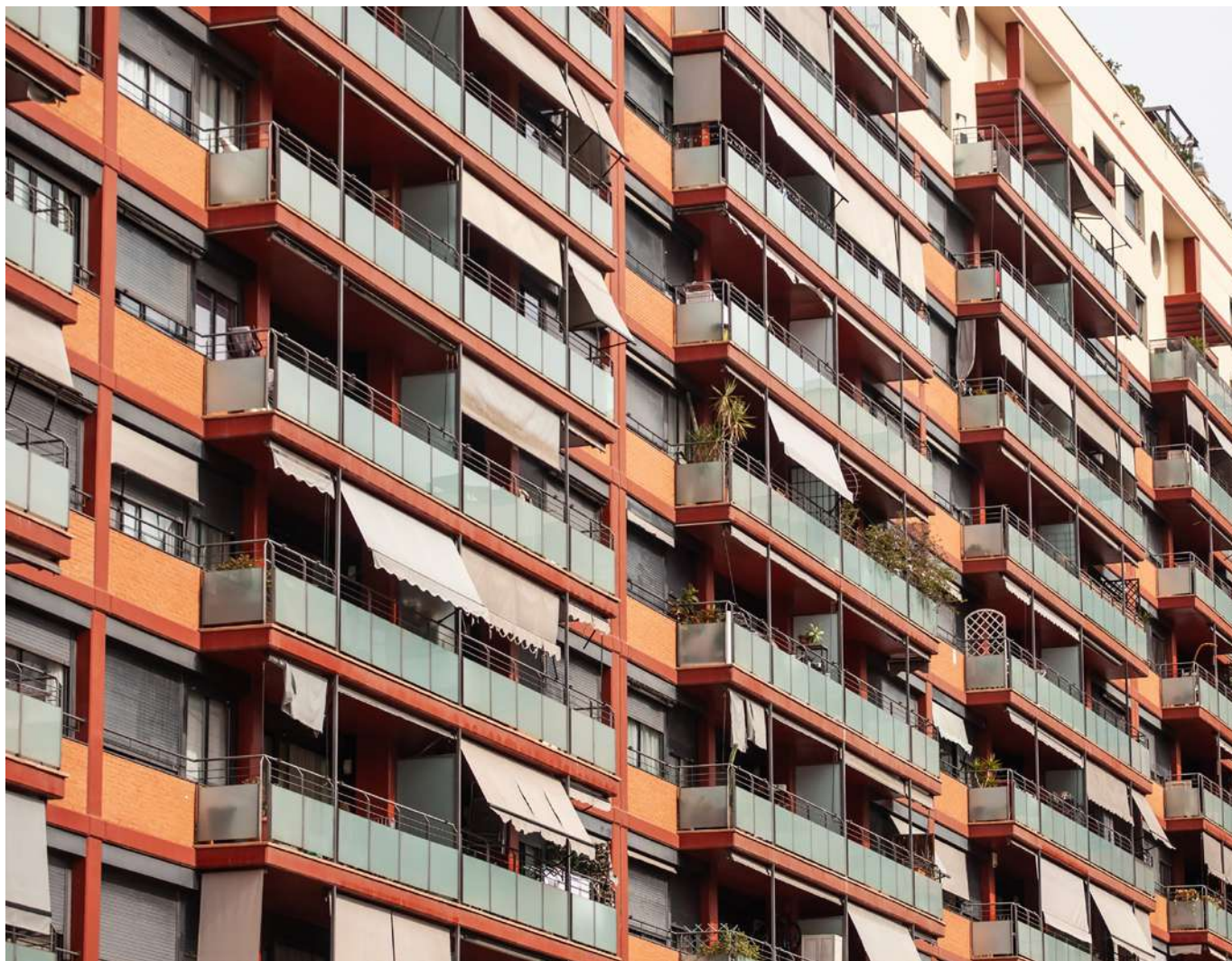
6) Article R.421-14, c du Code de l'urbanisme.

7) Article R.421-17, b du Code de l'urbanisme.

8) Article R.421-17, b du Code de l'urbanisme.

9) Reste la difficulté de savoir ce qu'on entend

précisément par « hébergement » et « hébergement touristique » (il n'est pas certain que la différence réside dans l'importance relative des prestations para hôtelières offertes en sus de la mise à disposition du local).



Copyright (c) 2024 BalkansCity/Shutterstock

« Les locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux après le 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés »

à la « destination » des lieux par des références à l'« usage » des locaux. En effet, la « destination » est une notion d'urbanisme qui n'a pas sa place dans cet article dédié aux changements d'usage (voir notre encadré page précédente). En droit de l'urbanisme, il est notamment possible de passer d'une sous-destination à une autre sans autorisation dès lors qu'on ne fait pas de travaux. La réglementation sur les changements d'usage, elle, vise à soumettre à autorisation les changements d'utilisation d'un bien. L'ensemble reste néanmoins complexe, notam-

ment parce que le législateur lance des passerelles entre la réglementation d'urbanisme et la réglementation sur les changements d'usage. Ainsi, par exemple, même après la loi du 19 novembre 2024, l'article L.631-7 du CCH énonce que « les locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux après le 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés ». Il semble donc que, par exemple, s'agissant d'un local construit à destination de commerce après 1970, une collectivité ne puisse pas arguer de l'utilisation de ce logement comme « habitation » au cours des trente dernières années pour, aujourd'hui, voir dans une exploitation comme meublé touristique un changement d'usage prohibé.

Nouvelle possibilité de fixer un nombre maximal d'autorisations temporaires de changement d'usage

Depuis le 21 novembre 2024, les collectivités peuvent « fixer, sur tout ou partie du territoire de la

commune, dans une ou plusieurs zones géographiques qu'elle délimite, le nombre maximal d'autorisations temporaires qui peuvent être délivrées ou la part maximale de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage »⁽¹⁰⁾ (article L.631-7-1 A du CCH modifié). Il faut bien comprendre que, ici, il ne s'agit pas de limiter le nombre d'autorisations que peut solliciter chaque propriétaire mais de plafonner le nombre d'autorisations à délivrer tous propriétaires confondus. La loi du 19 novembre 2024 précise que dans ces zones, aucune autorisation définitive de changement d'usage ne peut alors plus être accordée sauf avec l'exigence d'une compensation.

Lorsque la collectivité a fixé un nombre maximal d'autorisations temporaires, « toutes les autorisations sont délivrées pour une durée identique, inférieure à cinq ans. La délibération définit la procédure de sélection entre les candidats, qui prévoit des garanties de publicité et de transparence applicables de manière identique aux demandes initiales et aux demandes de renouvellement » (article L.631-7-1 A du CCH). L'amendement parlementaire à l'origine de cette mesure précise qu'il s'agit de sécuriser la pratique de certaines collectivités (la Ville de Saint-Malo a été attaquée en justice pour avoir mis en place un tel système).

Modification du régime des autorisations temporaires

En premier lieu, le CCH ne permettait jusqu'ici d'instaurer un régime d'autorisation temporaire qu'au bénéfice des personnes physiques. Désormais, « une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique ou à une personne morale de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme » (article L.631-7-1 A, premier alinéa du CCH modifié à compter du 21 novembre 2024).

À première vue, cette nouvelle formulation semble indiquer que, lorsqu'une collectivité instaure un régime d'autorisation temporaire, les personnes morales (notamment les SCI) sont dorénavant éligibles à ce régime au même titre que les personnes physiques. Il semble cependant que l'extension aux personnes morales n'est qu'une simple faculté. Selon l'amendement à l'origine de la mesure, « les communes qui le souhaitent auront donc la possibilité d'ouvrir le régime d'autorisation de changement d'usage temporaire aux personnes morales tandis que celles qui estiment le régime d'autorisation assortie de compensation plus adapté pourront le maintenir et continuer à réserver aux personnes physiques le régime d'autorisation temporaire »⁽¹¹⁾...

En second lieu, selon la loi du 19 novembre 2024, « l'autorisation de changement d'usage ne peut [dorénavant] être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues



Copyright (c) 2014 Sandratskiy Dmitry/Shutterstock

Les meublés situés dans une résidence de tourisme ne sont pas à prendre en compte dans le calcul du nombre maximal d'autorisations à délivrer lorsque ces meublés constituent la résidence principale du loueur.

Depuis le 21 novembre 2024, les collectivités peuvent plafonner le nombre d'autorisations à délivrer tous propriétaires confondus

dans le règlement de copropriété » et que « le demandeur en atteste par la production d'une déclaration sur l'honneur ». Cette nouvelle règle est pourtant d'un maniement complexe. En effet, il suffit de parcourir la jurisprudence pour comprendre que les mêmes clauses d'un règlement de copropriété peuvent, suivant le contexte, être interprétées comme interdisant ou autorisant les locations touristiques (voir ci-après). A défaut d'une clause interdisant expressément les locations touristiques, il paraît donc exclu qu'un propriétaire soit inquiété parce qu'il aurait déclaré à tort que ce type de location était conforme au règlement de copropriété de son immeuble.

N.B. : rappelons que, même dans une commune encadrant les changements d'usage, il n'est pas nécessaire d'obtenir une autorisation, même temporaire, pour louer pour de courtes durées un logement qui constitue la résidence principale du loueur (article L.631-7-1 A, dernier alinéa inchangé du Code du tourisme).

10) Le législateur a tenu à préciser que les meublés situés dans une résidence de tourisme ne sont pas à prendre en compte dans le calcul du nombre maximal d'autorisations à délivrer lorsque ces meublés constituent la résidence principale du loueur. On s'étonne de cette précision puisque, après la loi du 19 novembre 2024 comme avant, ceux qui louent pour une courte durée leur résidence principale n'ont aucune autorisation à solliciter.

11) Amendement COM-52 du 3 mai 2024 (Sénat).

Extension progressive des règles de performance énergétique aux meublés de tourisme

La loi du 19 novembre 2024 prévoit que, en France métropolitaine uniquement, toute nouvelle autorisation définitive ou temporaire de louer un meublé de tourisme ne pourra être accordée que s'il est justifié que la classe du logement est comprise entre A et E. A partir de 2034, le logement devra être au minimum classé D (article L.631-10 du Code de la construction et de l'habitation). De ce point de vue, les meublés de tourisme se voient imposer des règles de performance énergétique plus sévères que les locations à l'année (en effet, pour ces dernières, la classe F n'est bannie qu'à compter de 2028).

Cela ne concerne cependant que les meublés faisant l'objet d'une autorisation nouvelle. Les meublés déjà autorisés ne seront soumis à des règles de performance énergétique qu'à l'horizon 2034 (attention toutefois au fait que le problème peut se poser avant cette date en cas d'expiration d'une autorisation temporaire et demande d'une nouvelle autorisation).

En réalité, en 2034, ce seront théoriquement tous les meublés de France, y compris là où les changements d'usage ne sont pas encadrés, qui devront respecter les mêmes règles de performance énergétique que les logements « *loi du 6 juillet 1989* », avec possibilité de contrôle – le DPE pourra être demandé – et sanction par le maire (nouvel article L. 324-2-2 du Code du tourisme). Il est cependant fait exception à cette règle « *lorsque le local loué en meublé de tourisme constitue la résidence principale du loueur* ».

L'amende civile que peut prononcer le tribunal judiciaire passe de 50.000 à 100.000 € par local irrégulièrement transformé

Aggravation des peines encourues en cas de changement d'usage non autorisé

La loi du 19 novembre 2024 double les sanctions encourues en cas de changement d'usage non autorisé. L'amende civile que peut prononcer le tribunal judiciaire passe de 50 000 à 100 000 € par local irrégulièrement transformé (article L.651-2 du CCH modifié dès le 21 novembre 2024). En outre, la loi étend la possibilité d'infliger une amende de 100 000 € à « *toute personne qui se livre ou prête son concours à la commission de l'infraction prévue à l'article L. 651-2, contre rémunération ou à titre gratuit, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition de services* ». Sont ici visées notamment les conciergeries et agents immobiliers (les plateformes numériques font l'objet d'autres dispositions).

2034

En 2034, tous les meublés de France devront respecter les mêmes règles de performance énergétique que les logements « *loi du 6 juillet 1989* »

Modification du Code du tourisme en appui de la réglementation sur les changements d'usage

Généralisation à tout le territoire de l'enregistrement obligatoire des meublés de tourisme (d'ici mai 2026)

Actuellement, les propriétaires de meublés de tourisme doivent enregistrer leur bien sur un téléservice uniquement dans les communes ayant instauré cette obligation. Sur le reste du territoire, ils doivent seulement effectuer une déclaration en mairie (obligation valable même dans les territoires où les changements d'usage ne sont pas réglementés). Cependant, une déclaration n'est pas obligatoire lorsque le bien loué constitue la résidence principale du bailleur. À l'avenir, dans l'intégralité du territoire, et même lorsqu'il s'agit de louer une résidence principale, les propriétaires devront enregistrer leur meublé sur un téléservice national opéré par un organisme public, à charge pour ce dernier de transférer les informations recueillies aux communes (article L.324-1-1 modifié du Code du tourisme) ⁽¹²⁾. Cette réforme nécessite toutefois des décrets d'application pour entrer en vigueur (la loi du 19 novembre prévoit une entrée en vigueur « *au plus tard le 20 mai 2026* »). Précisons simplement ici que :

- pour parer à un phénomène de fraude dénoncé par les élus, les déclarants devront, s'ils indiquent que le meublé en cause constitue leur résidence principale, en justifier « *notamment [par] la production d'un avis d'imposition sur le revenu établi au nom du loueur incluant l'adresse du meublé de tourisme mis en location comme lieu d'imposition* » ;
- les fausses déclarations et défauts de déclaration seront à l'avenir punis d'une amende « *administrative* » (infligée par la commune et non par le tribunal) et que ces amendes seront doublées.

Possibilité pour une commune d'abaisser le nombre de jours de location de 120 à 90 jours

La loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale prévoit que, depuis le 1^{er} janvier 2025, une commune peut décider, par une « *délibération motivée* », qu'une personne louant sa résidence principale ne pourra la louer à des touristes que maximum 90 jours dans l'année, contre 120 jours maximum jusque-là (article L.324-1-1, IV modifié du Code du tourisme). Cette mesure figurait déjà dans la version adoptée par l'Assemblée nationale en décembre 2023.

Les députés à l'origine de la mesure ont fait valoir que, en comptant les jours de congés payés et les weekends, les occupants peuvent déjà être absents 129 jours par an. Si on ajoute 120 jours de location, « *cela apparaît difficilement compatible avec une occupation réelle d'un logement comme résidence principale au moins 8 mois par an* ». Certains loge-

¹²⁾ La centralisation des données relatives aux locations touristiques a déjà été amorcée par la loi du 21 mai 2024 visant à sécuriser et à réguler l'espace numérique (voir notre magazine de septembre 2024, page 6).



Copyright (c) 2022 Halfpoint/Shutterstock

ments ne seraient que des « résidences principales de façade » »⁽¹³⁾. Au-delà de l'aspect intrusif de ce raisonnement, on peut douter de l'intérêt de la mesure. S'agissant de résidences principales, l'abaissement à 90 du nombre de jours de location possible conduit seulement à ce que, au-delà de 90 jours (si la commune le décide), lorsque l'occupant est absent, ce logement restera obligatoirement vide (il ne pourra profiter ni à des touristes ni, bien sûr, à des habitants à l'année).

Extension de la règle des 120 jours (voire 90 jours) de location maximum à tout le territoire (d'ici mai 2026) ?

À l'heure actuelle, l'interdiction de louer plus de 120 jours un logement déclaré comme étant la résidence principale du bailleur ne vaut que dans les territoires ayant mis en place un téléservice d'enregistrement des meublés. Cela est logique puisque seules les communes encadrant les changements d'usage peuvent imposer un tel téléservice. Avec la création d'un nouveau téléservice national valable partout sur le territoire, et donc y compris là où les changements d'usage ne sont pas encadrés, le législateur ne pouvait plus lier le plafond de 120 jours aux secteurs d'application d'un téléservice local.

Une commune peut décider qu'une personne louant sa résidence principale ne pourra la louer à des touristes que maximum 90 jours dans l'année

13) Amendement CE88 du 24 novembre 2023 (Assemblée nationale).

14) Article L.324-1-1, IV du Code de tourisme, dans sa version prévue pour le 20 mai 2026 : « IV- Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. »

Il aurait pu en revanche préciser que ce plafond s'applique dans toutes les communes encadrant les changements d'usage. Cependant, le législateur a choisi simplement de supprimer, à l'article L.324-1-1, IV du Code de tourisme, la référence aux communes imposant un télé-enregistrement des meublés de tourisme⁽¹⁴⁾. Ce faisant, le législateur paraît étendre le plafond de 120 jours de location maximum d'une résidence principale à tout le territoire (c'est-à-dire même là où les changements d'usage ne sont pas réglementés). Il en va de même pour la possibilité d'abaisser le plafond de 120 jours à 90 jours et concernant la faculté pour le maire de « demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué », « que celui-ci constitue ou non sa résidence principale » précise la loi du 19 novembre 2024.



Copyright (c) 2023 DESIGN_IMAGE/Shutterstock

Le législateur paraît étendre le plafond de 120 jours de location maximum d'une résidence principale à tout le territoire

C'est ici un grand changement, avec une conséquence absurde. En effet, ces règles étant étendues à tout le territoire, c'est-à-dire même dans les communes où les changements d'usage ne sont pas encadrés, cela signifie que, dans ces communes, il sera interdit de louer en tant que meublé touristique plus de 120 jours (voire 90 jours) une résidence principale alors qu'on pourra louer sans limite une résidence secondaire...

On remarque que, s'agissant par exemple de la possibilité de contrôler la transformation des locaux d'activité en meublé de tourisme (voir point suivant), le législateur a au contraire conservé une référence aux seules communes encadrant les changements d'usage. L'extension de la règle des 120 jours (voire 90 jours) à la France entière semble

donc ne pas relever d'une coquille mais d'une volonté assumée de limiter les locations touristiques partout sur le territoire.

Possibilité pour une commune d'encadrer la transformation de tout local à usage autre que d'habitation en meublé touristique

Les communes peuvent déjà, depuis la loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, soumettre à autorisation l'utilisation d'un local commercial comme location touristique (article L.324-1-1, IV bis du Code du tourisme). C'est une nouveauté puisque, rappelons-le, si on applique seulement les règles d'urbanisme, à défaut de travaux, le propriétaire d'un local à destination de commerce n'a pas besoin d'une autorisation pour passer de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à la sous-destination « autres hébergements touristiques » (voir ci-dessus). Depuis le 1^{er} janvier 2025, avec la loi du 19 novembre 2024, les communes peuvent, plus largement, soumettre à autorisation les transformations en meublé touristique de tout « local qui n'est pas à usage d'habitation ».

Modifications du Code de l'urbanisme, du Code général des impôts et de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété

Nouvelle possibilité de réserver les constructions nouvelles à un usage d'habitation principale

La nouvelle loi prévoit que, lorsqu'il y a plus de 20 % de résidences secondaires ou en zone d'application de la taxe sur les logements vacants, le règlement du PLU peut, depuis le 21 novembre 2024, délimiter des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements devront être à usage exclusif de résidence principale ⁽¹⁵⁾. Dans cette hypothèse, « à peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur (...) [ces] constructions » devra mentionner l'obligation d'usage à titre d'habitation principale. Louer ces logements en tant que meublé touristique sera interdit, sauf s'il s'agit de « location temporaire de la résidence principale » (nouvel article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme). Le nouvel article L.481-4 du Code de l'urbanisme précise qu'en cas d'occupation à un autre usage que l'habitation principale, « I. - (...) le maire, après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations, met en demeure le propriétaire du logement ou, le cas échéant, le locataire de régulariser la situation. II. - Le maire fixe le délai de mise en demeure, qui ne peut excéder un an, en appréciant la nature de la méconnaissance de l'obligation et des moyens à la disposition de l'intéressé pour y remédier. Il peut proroger ce délai, pour une durée qui ne peut excéder un an, afin de tenir compte des difficultés rencontrées par l'intéressé pour s'exécuter.

III. - Le maire peut, en tenant compte de la situation de l'intéressé et des circonstances de l'espèce, assortir la mise en demeure d'une astreinte d'un montant qu'il fixe et qui ne peut dépasser 1 000 € par jour de retard. Le montant total des sommes résultant de cette astreinte journalière ne peut excéder 100 000 €. IV. - En l'absence de régularisation de la situation, l'astreinte peut être prononcée à tout moment après l'expiration du délai de mise en demeure, le cas échéant prolongé, après que l'intéressé a été invité à présenter ses observations. ».

Parallèlement, la loi du 6 juillet 1989 sur les locations à usage d'habitation principale est modifiée pour prévoir que, là où les constructions nouvelles sont réservées à l'usage à titre d'habitation principale (au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme), un locataire qui n'occuperait pas les lieux à titre de résidence principale s'expose à « la résiliation de plein droit du bail » (nouvel alinéa h ajouté à l'article 7 sur les obligations du locataire) ⁽¹⁶⁾.

Ce texte suscite bien des questions sur sa mise en application. Notamment, comment régulariser une

Le règlement du PLU peut, depuis le 21 novembre 2024, délimiter des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements devront être à usage exclusif de résidence principale

situation ? Un propriétaire qui n'occuperait pas le logement est-il condamné à louer son logement à l'année ou à le vendre ? La mesure est particulièrement intrusive. Elle paraît totalement inédite. Elle n'a rien à voir par exemple avec les « servitudes de logement » connues à ce jour. Les articles L.151-14 et suivants du Code de l'urbanisme permettent d'ores et déjà de délimiter dans le PLU des emplacements réservés aux « logements », d'imposer des « catégories de logements » ou des « logements d'une taille minimale » à l'occasion de nouveaux programmes immobiliers. En pratique, il s'agit dans ce dernier cas d'imposer des logements sociaux, intermédiaires ou de favoriser l'installation de familles en résidence principale (s'agissant des logements d'une taille minimale), non d'imposer de jure un usage à titre d'habitation principale.

On peut s'interroger sur la constitutionnalité d'une telle mesure tant l'atteinte au droit de propriété est forte. De leur côté, les auteurs de l'amendement à l'origine de cette mesure (les rapporteurs Annaïg Le Meur et Inaki Echaniz) estiment qu'« il s'agit d'une mesure qui est à la fois proportionnée et strictement subordonnée à la poursuite d'un impératif d'intérêt général :

- en effet, elle ne s'applique qu'au flux de constructions nouvelles et non au « stock » de constructions existantes, et ne revient donc pas sur des situations acquises ;
- sa mise en œuvre par la commune doit obligatoirement passer par une modification du règlement d'urbanisme ;
- elle est limitée aux seules communes qui connaissent un taux élevé de « secondarisation » du parc ;
- elle est justifiée par l'impératif d'intérêt général de lutte contre l'attrition des résidences principales. La servitude n'affectant pas le parc existant de logements, ceux qui souhaitent acquérir une résidence secondaire pourront encore le faire dans l'ancien » ⁽¹⁷⁾.

Simplification de l'interdiction des locations touristiques en copropriété

D'une part, dans un nouvel article 8-1-1 ajouté à la loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés, la loi « Le Meur-Echaniz » prévoit que « les règlements de copropriété établis à compter » du 21 novembre 2024 « mentionnent de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme ». D'autre part, et surtout, elle soumet la « modifica-

15) En Corse, dans les zones non couvertes par un PLU, la règle pourra être prévue par le plan d'aménagement et de développement durable de Corse dans les communes soumises à la TLV ou dont le taux de résidences secondaires dépasse les 20 % (article L.4424-11 du code général des collectivités territoriales).

16) En parallèle, la loi du 19 novembre étend la liste de l'article 4-g de la loi du 6 juillet 1989 sur les motifs possibles de clause résolutoire au défaut d'occupation à titre d'habitation principale. Cela est superflu puisque le nouvel article 7-h vaut clause résolutoire. D'autre part, les deux dispositions sont incohérentes. Sur le fondement de l'article 7-h, la résiliation semble acquise dès lors que le locataire n'occupe pas les lieux à titre d'habitation principale (dans les zones où les constructions nouvelles doivent être à usage d'habitation principale). Concernant la mise en œuvre d'une clause résolutoire pour non-occupation à titre de résidence principale, il est précisé que « la résiliation ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de mise en demeure fixé par le maire ».

17) Amendement CE176 du 27 novembre 2023 (Assemblée nationale).



Copyright (c) 2023 Miha Creative/Shutterstock

Pour les meublés de tourisme « standards », le régime micro-BIC sera désormais accessible en dessous de 15.000 € de chiffre d'affaires, avec un abattement de 30 %

tion du règlement de copropriété qui concerne l'interdiction de location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale » à la double majorité de l'article 26, en lieu et place de l'unanimité jusqu'ici requise pour modifier les conditions d'usage des locaux privés. Néanmoins, « la modification prévue au (...) présent article ne peut être décidée que dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale » (article 26, d nouveau).

On peut se demander quel est l'intérêt de faire voter en assemblée une interdiction des locations touristiques – hors cas des résidences principales – alors que le règlement de copropriété contiendrait déjà une clause d'habitation bourgeoise (c'est à dire une clause interdisant les activités commerciales ailleurs, par exemple, qu'au rez-de-chaussée). En réalité, il ressort de la jurisprudence que la clause d'habitation bourgeoise ne peut pas toujours, à elle-

seule, suffire à interdire les locations touristiques (voir par exemple C. Cass., 3^e ch. civ., 25 janvier 2024, n° 22-21 455). Une décision d'assemblée interdisant expressément les locations de type « airbnb » est donc utile si l'on veut prohiber efficacement ce type de location.

Enfin, un nouvel article 9-2 est inséré à la loi du 10 juillet 1965 aux termes duquel lorsqu'une location touristique est déclarée (au titre de l'article L.324-1-1 du Code du tourisme), « le copropriétaire ou, par son intermédiaire, le locataire qui y a été autorisé en informe le syndic. Un point d'information par le syndic relatif à l'activité de location de meublés touristiques au sein de la copropriété est inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ». Le but affiché de cette mesure est de limiter « les conflits de voisinages en levant l'anonymat du loueur »⁽¹⁸⁾. On peut penser au contraire que cette mesure intrusive est de nature à créer de la discorde lorsqu'il n'y en a pas.

Alourdissement de la fiscalité des locations touristiques (revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2025)

La loi du 19 novembre 2024 touche à nouveau à la fiscalité des meublés de tourisme, étant précisé que cette réforme ne concerne que les revenus perçus à compter du 1^{er} janvier 2025. Corrigeant une coquille laissée dans la loi de finances pour 2024, la loi du 19 novembre retire les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes de la liste des entreprises pouvant bénéficier du régime micro-Bic en dessous de 188 700 € de chiffre d'affaires avec un abattement de 71 %. Après avoir simplifié la rédaction de l'article 50-0 du Code général des impôts, il ressort de la loi que :

- pour les meublés de tourisme « standards », le régime micro-BIC sera désormais accessible en dessous de 15 000 € de chiffre d'affaires, avec un abattement de 30 % (c'était déjà le cas depuis la loi de finances pour 2024) ;
 - pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes, le régime micro-BIC sera accessible en dessous de 77 700 € de chiffre d'affaires, avec un abattement de 50 % (ici réside la nouveauté). Les meublés loués à titre de résidence principale continuent, quant à eux, de bénéficier du régime micro-BIC jusqu'à 77 700 € de chiffre d'affaires, avec un abattement de 50 % (sans changement).
- L'ensemble de la réforme vise à « rééquilibrer les arbitrages des propriétaires »⁽¹⁹⁾. On peut cependant regretter que, au lieu d'alourdir la fiscalité sur les meublés touristiques, on n'ait pas allégé la fiscalité sur les meublés loués comme résidence principale ou les locations vides.

Malgré tout, que l'on soit pour ou contre cette réforme, la simplification de l'article 50-0 du Code général des impôts est une bonne chose. En réalité, la version de cet article adoptée par la loi de finances pour 2024 était si bancale que la loi du

18) Amendement CE68 du 24 novembre 2023 (Assemblée nationale).

19) Amendement CE201 du 28 novembre 2023 (Assemblée nationale)



Copyright (c) 2016 EORoy/Shutterstock

19 novembre 2024 l'écarte même pour les revenus de 2024 (à déclarer en 2025). Ceux-ci seront régis par « l'article 50-0 du code général des impôts (...) dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 ». On se souvient que l'administration fiscale avait autorisé les propriétaires de meublés de tourisme non classés à continuer de bénéficier d'un abattement de 50 % pour les revenus de 2023 à déclarer en 2024 (alors que la loi de finances pour 2024 entendait durcir la fiscalité sur les meublés non classés dès les revenus de 2023). Cette décision avait fait couler beaucoup d'encre au point d'être, il y a quelques semaines, annulée par le Conseil d'Etat ⁽²⁰⁾. On ne pouvait douter que les propriétaires concernés, s'ils avaient « gagné » une année supplémentaire aux anciennes conditions, allaient subir la réforme pour leurs revenus de 2024. Finalement, même pour les revenus de 2024 (à déclarer en 2025), ce sont les anciennes règles qui continuent de s'appliquer (exit donc, encore pour les revenus de 2024, la réduction

Finalement, la loi du 19 novembre 2024 ne modifie pas le calcul des plus-values pour les loueurs en meublés non professionnels

20) Imbrogio sur la fiscalité des meublés de tourisme non classés, 35 millions de Propriétaires, septembre 2024, page 9.

de l'abattement à 30 % mais également le « *super abattement* » de 92 % pour les meublés classés dans certaines zones).

Précisons en revanche que, finalement, la loi du 19 novembre 2024 ne modifie pas le calcul des plus-values pour les loueurs en meublés non professionnels (à l'issue de son examen par la Commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale à l'automne 2023, le texte prévoyait que les LMNP devraient à l'avenir – comme les LMP – déduire du prix d'achat les amortissements pratiqués). Cette réforme pourrait néanmoins revenir avec une prochaine loi de finances...



Copyright (c) 2020 Andrey_Popov/Shutterstock

Modifications de MaPrimeRénov' à compter du 1^{er} janvier 2025

AIDES — Comme l'indique le portail du ministère de l'Économie,

« depuis 2024, l'aide MaPrimeRénov' est désormais déclinée en trois volets :

MaPrimeRénov' Parcours par geste désigne l'aide principale pour réaliser un ou plusieurs travaux d'isolation, changer son système de chauffage ou d'eau chaude sanitaire décarboné. (...)

MaPrimeRénov' Parcours accompagné, pour les travaux d'ampleur permettant un gain de deux classes énergétiques au minimum. (...)

MaPrimeRénov' Copropriété, pour la rénovation des parties communes en copropriété et pour les travaux d'intérêt collectif en parties privatives (...). » ⁽¹⁾

Un décret et un arrêté du 4 décembre 2024 apportent des modifications aux régimes « parcours par geste » et « parcours accompagné » à compter du 1^{er} janvier 2025. **Par Frédéric Zumbiehl, juriste UNPI**

Modifications de MaPrimeRénov' « parcours par geste »

Un décret du 29 décembre 2023 ⁽²⁾ avait prévu que l'accès à MaPrimeRénov' « parcours par geste » (réalisation d'une ou plusieurs catégories précises de travaux sans rénovation globale) serait réservé aux logements classés A à E à compter du 1^{er} juillet 2024. Un décret du 21 mars 2024 a repoussé cette restriction au 1^{er} janvier 2025. Finalement, le décret n° 2024-1 143 du 4 décembre 2024 repousse une nouvelle fois cette date au 1^{er} janvier 2026 (modification du décret du 14 janvier 2020 relatif à la prime

de transition énergétique). Logiquement, l'arrêté du 4 décembre 2024 reporte à 2026 l'obligation de joindre un DPE ou un audit énergétique à toute demande de prime « par geste ».

De même, à compter de 2025 et concernant les maisons individuelles, les travaux de dépose d'une cuve

L'arrêté du 4 décembre 2024 reporte à 2026 l'obligation de joindre un DPE ou un audit énergétique à toute demande de prime « par geste »

à fioul ou les travaux d'isolation ne devaient être éligibles à MaPrimeRénov' qu'à condition d'être couplés à des travaux éligibles relatifs au chauffage ou à l'eau chaude sanitaire. Finalement le décret du 4 décembre 2024 repousse au 1^{er} janvier 2026 l'obligation de travaux concomitants en faveur d'un chauffage ou d'une eau chaude décarbonée ⁽³⁾.

Concernant le montant de la prime de transition énergétique, comme l'indique la notice introduisant l'arrêté du 4 décembre 2024, ce dernier diminue « de 30 % en moyenne les forfaits relatifs à l'installation d'équipements fonctionnant au bois ou autres biomasses ».

Enfin, l'arrêté du 4 décembre 2024 précise désormais expressément que les dépenses « par geste » éligibles à MaPrimeRénov' incluent le coût des travaux ou prestations éligibles et celui des « travaux ou prestations induits par les travaux précités » (article 3, I modifié de l'arrêté du 14 janvier 2020).

Modifications de MaPrimeRénov' « parcours accompagné »

Dans le cadre du « parcours accompagné », « la prime est calculée en proportion de la dépense éligible, en fonction du gain de classe » (article 3 de l'arrêté du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique). Or, si les montants plafonds de travaux éligibles restent inchangés, l'arrêté du 4 décembre 2024 réduit la part des travaux pris en charge dans le cadre de MaPrimeRénov' pour les ménages aux ressources « supérieures » : (voir tableau en bas de page). Par ailleurs, l'avance qui peut être versée aux ménages aux revenus « très modestes » passe de 70 % à 50 % du montant prévisionnel de la prime (article 6, I modifié de l'arrêté du 14 janvier 2020).

Pour contrebalancer ces réductions de la prime de transition énergétique, précisons que, à l'inverse, le décret n° 2024-819 du 15 juillet 2024 a diminué les « taux d'écrêtement » applicables aux ménages aux revenus « intermédiaires » ou « supérieurs » dans le cadre du « parcours accompagné ». Il faut savoir en effet que l'article 3 du décret du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique empêche

Les taux d'écrêtement peuvent aboutir à ce qu'un ménage ne puisse pas cumuler MaPrimeRénov' et une aide versée par une collectivité locale

que, pour ces ménages, l'accumulation des aides reçues puisse aboutir à ce que le ménage bénéficiaire de MaPrimeRénov' n'ait plus aucun « reste à charge ». Ainsi, dans sa version actuelle, l'article 3, IV, 2° du décret énonce que « le montant total de la prime, des aides publiques hors aides fiscales et hors aide attribuée au titre de la prestation mentionnée au 15 bis de l'annexe I du présent décret, et des aides privées, ne peut avoir pour conséquence de laisser à la charge du bénéficiaire :

- moins de 40 % de la dépense éligible du projet pour les ménages (...) [aux revenus intermédiaires] ;
- moins de 60 % de la dépense éligible du projet pour les ménages (...) [aux revenus supérieurs].

Le respect de ces dispositions s'apprécie lors de l'engagement du montant correspondant à la prime et lors de sa liquidation ».

En application du décret du 15 juillet 2024, pour les demandes de primes déposées à compter du 1^{er} janvier 2025, le reste à charge minimum imposé passe de :

- 40 % à 20 % pour les revenus intermédiaires ;
- 60 % à 50 % pour les revenus supérieurs.

Les taux d'écrêtement peuvent aboutir à ce qu'un ménage ne puisse pas cumuler MaPrimeRénov' et, par exemple, une aide versée par une collectivité locale. Sitôt le reste à charge minimum atteint, le montant de la prime de transition énergétique est réduit d'autant, ce qui, bien évidemment, annule l'intérêt de solliciter une aide locale (et décourage dans le même temps des collectivités d'en proposer). L'abaissement des taux d'écrêtement limitera davantage ce type de situation.

Enfin, comme pour le parcours « par geste », l'arrêté du 4 décembre 2024 précise désormais que les dépenses éligibles à MaPrimeRénov' « parcours accompagné » incluent le coût des travaux ou prestations induits. ■

1) <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/prime-renovation-energetique>.

2) Décret n° 2023-1365 du 29 décembre 2023 modifiant le décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique.

3) Notons qu'initialement le décret n° 023-1365 du 29 décembre 2023 avait imposé une obligation d'agir de façon concomitante sur le chauffage ou l'eau chaude sanitaire dès le 1^{er} janvier 2024. Finalement, le décret n° 2024-249 du 21 mars 2024 a supprimé cette obligation à compter du 15 mai 2024 tout en la reportant à 2025. Ces allers-retours font le bonheur des juristes.

Tableau 2 de l'annexe II de l'arrêté du 14 janvier 2020 (avec modifications en rouge)

	Plafond de dépense éligible (€ HT)	Ménages aux ressources intermédiaires	Ménages aux ressources supérieures
Ensemble de travaux associé à un gain de 2 classes au sens du I de l'article 3 du présent arrêté	40 000 €	45 % de la dépense éligible	30 % de la dépense éligible et 10 % à compter du 1^{er} janvier 2025
Ensemble de travaux associé à un gain de 3 classes au sens du I de l'article 3 du présent arrêté	55 000 €	50 % de la dépense éligible	35 % de la dépense éligible et 15 % à compter du 1^{er} janvier 2025
Ensemble de travaux associé à un gain de 4 classes ou plus au sens du I de l'article 3 du présent arrêté	70 000 €		35 % de la dépense éligible et 20 % à compter du 1^{er} janvier 2025
Majoration visée au septième alinéa du I de l'article 3 du décret du 14 janvier 2020*		10 % de la dépense éligible	+ 10 % de la dépense éligible

* majoration pour sortie des classes F et G

Loi Warsmann du 17 mai 2011

La fuite d'eau n'est plus une fatalité

ANALYSE — Depuis le 1^{er} juillet 2013, la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011, également connue sous le nom de loi Warsmann, et son décret d'application n° 2012-1078 du 24 septembre 2012, ont renforcé la protection des propriétaires, locataires et syndicats de copropriétaires en cas de consommation anormale d'eau. **Par Maître Benjamin Naudin**

Ces textes permettent ainsi, en cas de consommation excessive imputable à une fuite d'eau, d'échapper au paiement de la totalité de la lourde facture en découlant par son plafonnement.

Quel en est le mécanisme ?

Les personnes et locaux concernés par l'application du dispositif prévu par la loi Warsmann

De prime abord, soulignons que ce dispositif ne profite qu'aux particuliers et ce qu'ils soient propriétaires ou locataires. Une exception est cependant prévue pour les syndicats des copropriétaires qui, bien que n'étant pas aux termes de la loi des particuliers/consommateurs, profitent également des dispositions de la loi Warsmann en leur qualité de « *non-professionnels* ».

Le dispositif Warsmann ne peut, par ailleurs, trouver application que pour des locaux d'habitation individuels ou collectifs. En sont donc exclus les locaux industriels, tertiaires, médicaux, sportifs, agricoles ou hôteliers.

Enfin, et s'agissant de la fuite à l'origine de cette surconsommation, cette dernière doit affecter une canalisation d'eau potable privative prenant naissance après le compteur d'eau.

Sont logiquement exclus de l'application du dispositif Warsmann, les fuites ayant pour origine ⁽¹⁾ :

- Un équipement sanitaire de type douche, baignoire, toilettes, robinets...
- Un appareil ménager de type lave-linge, lave-vaisselle...
- Un appareil de chauffage de type chauffe-eau, chaudière...
- Tout système ou équipement alimenté en eau par les canalisations de l'habitation, tel que les adoucisseurs, filtres anticalcaires, osmoseurs, tuyaux d'arrosage, systèmes d'arrosage automatique, piscine, presseur ou encore fosse septique...

La consommation excessive, élément déclencheur du dispositif Warsmann

L'article L2221-12-4, III bis du code général des collectivités territoriales établit les critères d'une consommation d'eau excessive. Cette consommation est jugée excessive lorsque le volume d'eau consommé depuis le dernier relevé dépasse le double du volume moyen consommé par l'abonné au cours des trois années précédentes, ou le volume moyen consommé dans la zone géographique de l'abonné dans des locaux d'habitation similaires.

Ces deux critères permettent ainsi de prendre en considération tant les logements existants que les logements neufs.

La mise en œuvre du dispositif Warsmann

Lorsque le service fournissant l'eau potable détecte une augmentation anormale de la consommation d'eau chez un abonné, il doit l'en informer par tous moyens et sans délai. Cette information devra être portée au plus tard lors de l'envoi de la facture concernée. Ce courrier devra également indiquer la marche à suivre permettant la mise en œuvre du dispositif Warsmann ⁽²⁾.

Dans le mois suivant ce courrier, l'abonné devra, par courrier AR adressé à son fournisseur d'eau, produire une attestation d'une entreprise de plomberie précisant la localisation de la fuite, sa réparation et la date de l'intervention et ainsi solliciter le dégrèvement de sa facture.

L'exonération automatique, prévue par la loi Warsmann, ne portera alors que sur la somme excédant le double du volume moyen consommé par l'abonné.

Si le fournisseur d'eau omet d'informer son abonné de sa surconsommation, ce dernier ne sera également pas tenu au paiement de la part de la consommation excédant le double de sa consommation moyenne.

Le dispositif Warsmann ne peut trouver application que pour des locaux d'habitation individuels ou collectifs

1) Art. R.2224-20-1 du Code général des collectivités territoriales.

2) Art L.2224-12-4, III du Code général des collectivités territoriales.



Copyright (c) 2022 Gorodenkoff/Shutterstock

Précisons, en outre, que le volume d'eau imputable à la fuite n'entrera pas dans le calcul de la redevance assainissement.

En cas de doute sur les déclarations de l'abonné, le service fournissant l'eau potable est habilité à « *procéder à tout contrôle nécessaire* », et il peut donc demander à voir la localisation de la fuite ainsi que la réparation, sur la base de l'attestation qui a été fournie par l'abonné ⁽³⁾.

La fuite est imputable à un dysfonctionnement du compteur

Cette augmentation peut être également due à une fuite ou à un dysfonctionnement du compteur.

Ainsi, si l'entreprise devant diagnostiquer la cause de l'augmentation ne relève aucune fuite ou établit un dysfonctionnement manifeste du compteur, l'abonné devra, toujours dans le délai d'un mois, demander au service d'eau de vérifier le bon fonctionnement du compteur. Si un dysfonctionnement est confirmé, l'abonné ne sera pas tenu au paiement de l'excès de consommation.

Le recours amiable contre le fournisseur d'eau

Si le fournisseur d'eau ne respecte pas ce dispositif ou si un litige naît à l'occasion de son application, l'abonné pourra saisir gratuitement le médiateur de l'eau :

- > Soit par courriel à l'adresse www.mediation-eau.fr ;
- > Soit par courrier postal à l'adresse : Médiation de l'eau, BP 40 463, 75 366 Paris Cedex 08.

La saisine du médiateur de l'eau implique qu'il n'y ait pas une saisine préalable d'une juridiction ou d'un autre médiateur ⁽⁴⁾. Elle interrompt les délais de prescription et de forclusion.

L'exonération automatique, prévue par la loi Warsmann, ne portera que sur la somme excédant le double du volume moyen consommé par l'abonné

L'abonné devra impérativement adresser au médiateur, à l'appui de sa demande :

- Copie recto/verso de la facture d'eau et/ou du courrier alertant de la surconsommation ;
- Copie du courrier AR expédié dans le délai d'un mois au service d'eau avec adresse et date apparente, précisant, le cas échéant, l'emplacement précis de la fuite d'eau ou établissant le dysfonctionnement du compteur ;
- Copie de l'éventuel courrier de réponse du service d'eau.

Le médiateur de l'eau rendra alors son avis dans un délai de 90 jours suivant la communication de l'ensemble des pièces et documents nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Si l'abonné n'est pas satisfait par l'avis rendu par le médiateur de l'eau, il pourra alors saisir le tribunal judiciaire aux fins de contestation de sa facture. ■

3) Art. R.2224-20-1 du Code général des collectivités territoriales.

4) Art L612-2 du Code de la Consommation.

Succession

L'art de faire les bons choix au bon moment

ENJEU — Dans la pièce *Caligula* d'Albert Camus, l'empereur romain, dans un acte de folie tyrannique, ordonne à tous les citoyens de l'empire de déshériter leurs enfants et de léguer leur fortune à l'État. Il déclare : « À raison de nos besoins, nous ferons mourir ces personnages dans l'ordre d'une liste établie arbitrairement. À l'occasion, nous pourrions modifier cet ordre, toujours arbitrairement. Et nous hériterons. » **Par Maître Olivier Pontnau**

Cette scène fictive pousse à l'extrême l'enjeu personnel et sociétal de la planification successorale, ainsi que ses conséquences potentiellement désastreuses si le sujet est hors de contrôle. Même si notre société moderne n'est pas soumise à de tels caprices impériaux, la question de la succession reste un enjeu majeur pour chaque individu et chaque famille. La fiscalité successorale actuelle, sans être aussi draconienne que les décrets de Caligula, peut parfois sembler être une prophétie devenue réalité, imposant des contraintes mal vécues par les familles sur la transmission du patrimoine. La planification successorale est un exercice complexe qui implique de trouver un équilibre délicat entre plusieurs objectifs parfois contradictoires : sécuriser ses propres besoins, soutenir les projets de ses proches et optimiser le résultat fiscal. Il n'existe pas de solution universelle ; chaque situation est unique et requiert une approche personnalisée. L'enjeu principal est de définir deux trajectoires : une trajectoire civile pour la répartition du patrimoine et une trajectoire fiscale pour sa taxation. Ces deux aspects sont intimement liés et doivent être considérés conjointement pour élaborer une stratégie successorale efficace.

Une évaluation précise de son patrimoine est une étape incontournable du processus de planification successorale. Cette évaluation doit prendre en compte les spécificités de chaque élément du patrimoine

Définir ses objectifs : la clé d'une succession réussie

Identifier ses priorités

La première étape d'une planification successorale efficace consiste à identifier clairement ses priorités. Celles-ci peuvent varier considérablement d'une personne à l'autre : certains privilégieront la protection de leur conjoint, d'autres chercheront à assurer une équité parfaite entre leurs enfants, tandis que d'autres encore se concentreront sur la transmission d'un domaine familial ou d'une entreprise. Il est crucial de comprendre qu'il est arithmétiquement impossible de protéger tous ses proches « à 100 % ». La planification successorale implique de répartir ces « 100 % » entre différents bénéficiaires, en fonction de ses priorités personnelles et des besoins de chacun.

Évaluer son patrimoine et ses spécificités

Une évaluation précise de son patrimoine est une étape incontournable du processus de planification successorale. Cette évaluation ne se limite pas à un simple inventaire des biens ; elle doit prendre en compte les spécificités de chaque élément du patrimoine. Cette étape est particulièrement cruciale lorsqu'il s'agit de transmettre des actifs complexes, comme une entreprise. L'évaluation d'une entreprise peut être un exercice délicat, impliquant de nombreux facteurs tels que sa valeur comptable, sa rentabilité, ses perspectives de croissance ou encore la valeur de ses actifs incorporels. Une évaluation précise est également essentielle pour assurer une répartition équitable entre les héritiers, notamment lorsqu'il s'agit de constituer des lots de valeur égale avec un sens économique.



Copyright (c) 2015 Monkey Business Images/Shutterstock

Anticiper les évolutions familiales et patrimoniales

La planification successorale ne doit pas se limiter à une photographie de la situation actuelle. Elle doit également prendre en compte les évolutions futures, tant sur le plan familial que patrimonial. Sur le plan familial, il est important de considérer les aspirations et les trajectoires de vie de ses enfants. Un enfant qui se destine à une carrière lucrative n'aura pas les mêmes besoins qu'un autre qui choisit une voie moins rémunératrice. De même, la présence d'un enfant en situation de handicap peut nécessiter des dispositions particulières. Sur le plan patrimonial, il faut anticiper les évolutions possibles de la valeur des actifs. Par exemple, un bien immobilier situé dans une zone en développement pourrait voir sa valeur augmenter significativement dans les années à venir. L'objectif est de dessiner des trajectoires réalistes qui tiennent compte de ces évolutions potentielles, afin d'assurer une répartition équitable et adaptée sur le long terme.

Le cadre juridique : un élément déterminant pour les couples

Le statut juridique du couple a un impact considérable sur la succession. Il détermine non seulement les droits du conjoint survivant, mais aussi le régime fiscal applicable.

Concubinage : absence de protection légale

Le concubinage est de plus en plus répandu mais n'offre aucune protection légale en matière de succession. En l'absence de dispositions particulières, les concubins n'ont aucun droit d'héritage l'un envers l'autre.

De plus, sur le plan fiscal, les concubins sont considérés comme des étrangers l'un pour l'autre (même s'ils ont fondé une famille ensemble). En cas de succession, le concubin survivant sera donc taxé au taux prohibitif de 60 % s'il est bénéficiaire d'un testament. Ce cadre d'union peut conduire à des situations dramatiques (absence de protection,

En l'absence de dispositions particulières, la succession est régie par les règles de base du Code civil et du Code général des impôts. Ces textes déterminent qui hérite et dans quelles proportions, ainsi que le montant des droits de succession à acquitter

taxation lourde), notamment lorsque le patrimoine est principalement constitué de biens immobiliers difficiles à liquider rapidement.

PACS : une protection limitée mais des avantages fiscaux

Le Pacte Civil de Solidarité (PACS) offre une protection plus importante que le concubinage, mais celle-ci reste limitée. En effet, comme pour les concubins, les partenaires pacsés n'ont pas de droits successoraux automatiques.

Cependant, le PACS présente un avantage fiscal significatif : en présence d'un testament, le partenaire survivant bénéficie d'une exonération totale de droits de succession. Cette disposition peut permettre une transmission importante sans coût fiscal à condition de s'organiser.

Mariage : le cadre le plus protecteur

Le mariage reste le cadre juridique le plus protecteur en matière de succession. Il offre une protection très forte au sein du couple, qui peut être encore renforcée par le choix d'un contrat de mariage adapté et la rédaction d'un testament.

Le conjoint survivant bénéficie de droits légaux sur la succession, dont l'étendue varie en fonction de la présence ou non d'enfants. Ces droits peuvent être étendus ou diminués par testament, dans la limite de la réserve héréditaire des enfants.

Sur le plan fiscal, le conjoint survivant bénéficie d'une exonération totale de droits de succession, quel que soit le montant transmis.

Les trajectoires possibles : de la loi au sur-mesure

Le régime de base :

Code civil et Code général des impôts

En l'absence de dispositions particulières, la succession est régie par les règles de base du Code civil et du Code général des impôts. Ces textes déterminent qui hérite et dans quelles proportions, ainsi que le montant des droits de succession à acquitter.

La répartition légale dépend du lien de parenté et du cadre de l'union.

Par exemple, en présence d'enfants (communs),

le conjoint survivant a le choix entre l'usufruit de la totalité des biens ou la pleine propriété du quart des biens.

Le barème des droits de succession varie également en fonction du lien de parenté. Par exemple, en ligne directe (entre parents et enfants), les droits sont calculés après un abattement de 100 000 € par enfant, puis selon un barème progressif allant de 5 % à 45 %. Entre frères et sœurs, l'abattement n'est que de 15 932 € et le taux d'imposition est de 35 % jusqu'à 24 430 € et 45 % au-delà.

Le testament : personnaliser la répartition

Le testament est un outil fondamental pour personnaliser la répartition de son patrimoine. Il permet de décider de la répartition de ses biens, d'une façon différente de ce que prévoit le Code civil.

L'intérêt principal du testament est sa flexibilité. Il permet d'adapter la transmission à sa situation familiale particulière, de prendre en compte les besoins spécifiques de chaque héritier, ou encore de transmettre à des personnes qui ne seraient pas héritières selon la loi. Il est également révocable ou modifiable à tout moment.

Cependant, le testament a une limite importante : la réserve héréditaire. Cette part du patrimoine est automatiquement dévolue aux enfants et ne peut être attribuée à d'autres personnes par testament. La quotité disponible, c'est-à-dire la part du patrimoine dont on peut disposer librement, varie en fonction du nombre d'enfants :

- > la moitié si on a 1 enfant,
- > le tiers si on a 2 enfants,
- > le quart si on a 3 enfants et plus.

L'assurance-vie : un outil anti-droits de succession puissant

L'assurance-vie est un outil particulièrement efficace pour optimiser sa succession sur le plan fiscal. Son fonctionnement est simple : le souscripteur désigne un ou plusieurs bénéficiaires qui recevront le capital en cas de décès.

L'avantage fiscal de l'assurance-vie est considérable. Pour les versements effectués avant 70 ans, chaque bénéficiaire bénéficie d'un abattement de 152 500 €, puis d'une taxation à 20 % jusqu'à 700 000 € et 31,25 % au-delà. Pour les versements après 70 ans, un abattement global de 30 500 € s'applique, puis les sommes sont soumises aux droits de succession classiques.

La désignation des bénéficiaires est un élément clé de la stratégie d'assurance-vie. Elle peut être utilisée pour avantager certains héritiers, ou pour transmettre à des personnes qui ne sont pas héritières selon la loi car cette enveloppe est « hors succession » et ne fait pas l'objet de comptes entre héritiers (sauf abus).

Il est cependant important de prendre certaines précautions. Notamment, la désignation des bénéficiaires



ficiaires doit être régulièrement mise à jour pour refléter l'évolution de la situation familiale. De plus, il faut veiller à ce que l'assurance-vie ne soit pas considérée comme un moyen de contourner la réserve héréditaire des enfants.

La SCI : sanctuariser et transmettre un actif immobilier

La Société Civile Immobilière (SCI) est un outil particulièrement intéressant pour la transmission d'un patrimoine immobilier. Son principe est simple : l'actif immobilier est logé dans une structure juridique dont on définit les règles à l'avance.

L'avantage principal de la SCI pour la transmission est que les règles définies dans les statuts vont s'imposer à tous les héritiers. Ces règles peuvent concerner l'agrément de nouveaux associés, la gérance de la société, son fonctionnement, ou encore l'usage gratuit du bien par l'un des héritiers.

La SCI permet ainsi de « sanctuariser » un bien immobilier, en évitant les risques de mésentente entre héritiers ou de vente forcée. Elle offre également une grande flexibilité dans la transmission, permettant par exemple de donner progressivement des parts aux enfants tout en conservant le contrôle de la société. La SCI est une capsule qui peut remplir plusieurs objectifs en fonction des situations :

- > protéger un conjoint qui serait minoritaire au capital ;
- > prendre certaines décisions à la majorité alors que l'unanimité est parfois nécessaire lorsque plusieurs personnes sont propriétaires directement d'un même bien.

Familles recomposées : une attention particulière requise

Les familles recomposées présentent des enjeux spécifiques en matière de succession, nécessitant une attention particulière dans la planification.

Enjeux spécifiques

Dans une famille recomposée, l'équilibre est souvent plus délicat à trouver. Il faut notamment veiller à ce que l'ordre des décès n'entraîne pas un reversement du patrimoine vers l'autre branche de la famille, au détriment des enfants du premier lit.

Par exemple, si un homme remarié décède en premier, laissant des biens en pleine propriété à sa nouvelle épouse, celle-ci pourrait ensuite transmettre ces mêmes biens en pleine propriété à ses propres enfants, excluant de fait les enfants de son mari sur les biens en question.

Outils adaptés

Plusieurs outils juridiques peuvent être utilisés pour répondre à ces enjeux spécifiques :

1. L'adoption simple permet d'établir un lien de filiation entre un beau-parent et les enfants de son conjoint (cette adoption ne va pas détruire le lien existant déjà avec le parent biologique mais elle va s'y ajouter). Cela peut faciliter la transmission tout en préservant les liens familiaux existants.
2. Le testament peut être utilisé pour définir précisément la répartition souhaitée du patrimoine, en tenant compte de la complexité de la structure familiale.
3. La SCI peut être un écrin efficace pour organiser la cohabitation entre plusieurs branches de la famille sur un patrimoine immobilier.

Il est également crucial de prévoir la trésorerie nécessaire pour le paiement des droits de succession, notamment si le conjoint est bien protégé. En effet, les enfants pourraient se retrouver à devoir payer des droits de succession importants sans pour autant recevoir de patrimoine monétisable à court terme, ce qui leur ferait subir une forte pression financière.

Cas pratiques : illustrations concrètes

Deux familles identiques, deux résultats différents

Considérons deux familles, A et B (2 parents avec 2 enfants), ayant chacune un patrimoine de 2 millions d'euros.

Famille A : fiscalité lourde

Sans planification efficace, la famille A se retrouve à devoir payer 426 000 € de droits de succession au décès des parents.

Les parents sont mariés sous le régime de la commu-



Copyright (c) 2017 VIDI Studio/Shutterstock

nauté universelle, donc toute la fiscalité est reportée au décès du second parent dans un impôt progressif et la famille bénéficie uniquement d'abattements fiscaux sur un seul parent (200 000 €), soit : $2\,000\,000\text{ €} - 200\,000\text{ € d'abattement} = 1\,800\,000\text{ €}$ taxable, soit 900 000 € pour chaque enfant. Cette somme peut nécessiter la vente de biens familiaux ou créer des tensions entre les héritiers.

Famille B : avec stratégie successorale optimisée

La famille B, en revanche, a mis en place une stratégie d'optimisation successorale. Elle a notamment :

- > Souscrit des contrats d'assurance-vie avant 70 ans, permettant de bénéficier de l'abattement de 152 500 € par bénéficiaire ;
- > Effectué des donations tous les 15 ans, permettant de bénéficier trois fois de l'abattement de 100 000 € par enfant.

Grâce à cette stratégie, la famille B ne paie aucun droit de succession, préservant ainsi l'intégralité du patrimoine familial :

- 2 000 000 € de patrimoine :
- > 610 000 € exonérés au titre de l'assurance-vie, chaque parent peut désigner chaque enfant bénéficiaire jusqu'à 152 500 € sans payer de droits de succession (4 X 152 500 €) ;
- > les parents ont commencé à donner à 50 ans et la famille a bénéficié 3 fois des abattements suivants qui se régénèrent tous les 15 ans :

- 400 000 € (abattement général), chaque parent peut donner 100 000 € à chaque enfant (immobilier, argent ou autre) tous les 15 ans sans payer de droits de donation (4 X 100 000 €) ;
- 127 460 € (don de somme d'argent), chaque parent peut donner 31 865 € à chaque enfant tous les 15 ans si l'enfant a plus de 18 ans et le parent a moins de 80 ans. Attention : c'est uniquement pour de l'argent et il faut l'utiliser de son vivant sinon l'abattement est perdu. Dans cette famille, cela permet d'exonérer 4 X 31 865 € = 127 460 € ;
- Soit 527 460 € au total multiplié par 3 = 1 582 380 € d'abattements utilisés du vivant des parents.

La famille B a donc pu transmettre un patrimoine de plus de 2 millions d'euros composé d'actifs immobiliers et financiers sans payer de droits de succession.

De 60 % à 0 % de droits grâce à l'assurance-vie

Imaginons une personne souhaitant léguer 300 000 € à deux filleuls.

Sans planification, cette transmission serait lourdement taxée.

Situation initiale : succession fortement taxée

Dans le cas d'une succession classique, les filleuls, considérés comme des tiers, seraient taxés à 60 % sur la somme reçue. Sur 300 000 € légués, les droits de succession s'élèveraient à 180 000 €, ne laissant que 120 000 € aux filleuls.

Mise en place d'une stratégie d'assurance-vie

En utilisant l'assurance-vie comme outil de transmission, la situation fiscale change radicalement. Si le contrat d'assurance-vie est alimenté avant les 70 ans du souscripteur, chaque bénéficiaire profite d'un abattement de 152 500 €.

Résultat : effacement des droits de succession

Avec cette stratégie, chaque filleul recevrait 152 500 € en totale exonération fiscale. Ce mode opératoire permet de faire passer le taux effectif d'imposition de 60 % à... zéro, illustrant la puissance de l'assurance-vie comme outil de transmission patrimoniale.

Transmission d'entreprise familiale : combiner les outils

La transmission d'une entreprise familiale est un processus complexe qui nécessite souvent la combinaison de plusieurs outils juridiques et fiscaux pour optimiser le résultat.

Utilisation du Pacte Dutreil

Le Pacte Dutreil est un dispositif fiscal puissant qui permet de diviser par 10 la base taxable lors de la transmission d'une entreprise. Concrètement, cela signifie que seuls 25 % de la

valeur de l'entreprise seront soumis aux droits de succession ou de donation, après application d'un abattement de 75 %.

Pour bénéficier de ce dispositif, plusieurs conditions doivent être remplies, notamment un engagement collectif de conservation des titres pendant une durée minimale, suivi d'un engagement individuel de conservation par les héritiers ou donataires.

Donation-partage et démembrement

La donation-partage est un outil particulièrement adapté à la transmission d'entreprise. Elle permet de répartir de son vivant ses biens entre ses héritiers, tout en figeant la valeur des biens au jour de la donation.

Dans le cas d'une entreprise familiale, on peut envisager de donner l'entreprise à l'enfant qui la dirige ou souhaite la diriger, tout en prévoyant une soulte pour les autres enfants. Cette soulte peut être payée immédiatement ou de manière différée.

Le démembrement de propriété peut également être utilisé. Par exemple, les parents peuvent conserver l'usufruit des titres de l'entreprise, tout en donnant la nue-propriété aux enfants. Cela permet de transmettre progressivement le patrimoine tout en conservant les revenus et le pouvoir de décision.

Rôle complémentaire de l'assurance-vie

L'assurance-vie peut jouer un rôle complémentaire important dans la transmission d'une entreprise familiale. Elle peut notamment être utilisée pour :

- > Constituer une « soulte » au profit des enfants qui ne reprennent pas l'entreprise, afin d'assurer une équité entre les héritiers ;
- > Prévoir la trésorerie nécessaire au paiement des droits de succession ou de donation ;
- > Protéger le conjoint survivant, qui pourrait se trouver en difficulté si l'essentiel du patrimoine est constitué par l'entreprise.

Conseils pratiques pour optimiser sa succession

Anticiper et planifier dès 45 ans

La planification successorale n'est pas un exercice à réserver à ses vieux jours. Il est recommandé de commencer à y réfléchir dès l'âge de 45 ans, voire plus tôt si l'on dispose d'un patrimoine important ou complexe.

Cette anticipation permet :

- > De profiter pleinement des dispositifs fiscaux qui nécessitent souvent un délai pour être pleinement efficaces (comme les donations tous les 15 ans) ;
- > D'avoir le temps de mettre en place des stratégies complexes, comme la création d'une holding familiale ou la mise en place d'un Pacte Dutreil ;
- > De pouvoir ajuster sa stratégie en fonction de l'évolution de sa situation personnelle et patrimoniale.

La planification successorale ne doit pas être considérée comme un exercice isolé, mais comme une composante essentielle de la gestion patrimoniale familiale

Réévaluer régulièrement sa stratégie

La planification successorale n'est pas un exercice ponctuel, mais un processus continu. Il est crucial de réévaluer régulièrement sa stratégie, idéalement tous les 3 à 5 ans, ou plus fréquemment en cas de changement important dans sa situation personnelle ou patrimoniale.

Cette réévaluation régulière permet de :

- > S'assurer que la stratégie mise en place est toujours en adéquation avec ses objectifs et sa situation actuelle ;
- > Prendre en compte les éventuelles évolutions législatives ou fiscales qui pourraient impacter sa stratégie ;
- > Ajuster sa planification en fonction de l'évolution des besoins et de la situation de ses héritiers.

Conclusion : intégrer la succession au logiciel familial

La planification successorale ne doit pas être considérée comme un exercice isolé, mais comme une composante essentielle de la gestion patrimoniale familiale.

En l'intégrant au « logiciel familial », on crée de la valeur pour ses proches.

Cette approche globale permet :

- > D'assurer une cohérence entre les différents aspects de la gestion patrimoniale (investissements, fiscalité, protection sociale, succession) ;
- > D'impliquer l'ensemble de la famille dans la réflexion, favorisant ainsi l'adhésion de tous à la stratégie mise en place ;
- > De préparer les générations futures à la gestion et à la préservation du patrimoine familial.

En définitive, une planification successorale réussie est celle qui permet non seulement d'optimiser la transmission du patrimoine sur le plan fiscal, mais aussi et surtout de réaliser ses objectifs personnels et familiaux. Elle doit refléter ses valeurs, ses priorités et sa vision pour l'avenir de sa famille. Comme l'illustre la pièce de Camus, la succession est un enjeu crucial qui peut avoir des conséquences dramatiques si elle est mal gérée ou laissée au hasard. Heureusement, le droit français offre une multitude d'outils juridiques et fiscaux pour façonner sa succession selon ses souhaits.

Il ne tient qu'à nous de les utiliser à bon escient pour assurer la pérennité de son patrimoine et le bien-être de ses proches. ■

Pour une salle de bains plus économe, des équipements à adopter...

STRATÉGIE — Des milliers de litres d'eau sont utilisés chaque jour dans les salles de bains et parfois gaspillés à cause d'équipements obsolètes. Pourtant la consommation d'eau peut être optimisée tout en préservant un confort maximal au quotidien. Quelques pistes pour alléger les factures, consommer mieux et protéger la planète. **Par Sylvie Lenormand**

Dans l'univers de la salle de bains, nos besoins et nos attentes ont changé. Les préoccupations environnementales aussi. Au fil des années, les spécialistes de la salle de bains ont planché sur des solutions qui répondent aux nouvelles problématiques d'économie d'eau, de sobriété des matériaux et même de recyclage. Les fabricants ont également revu leur approche pour diminuer les impacts environnementaux des produits et leur mise en œuvre. L'intégration d'un taux important de matière recyclée en témoigne. La durabilité est de plus en plus à l'ordre du jour. On jette moins... mais ce qui importe surtout c'est de réduire sa consommation d'eau. Près de 40 % de l'eau consommée par un foyer l'est pour l'hygiène corporelle et 20 % pour la chasse d'eau des WC. Systèmes connectés et électroniques en tous genres participent à une meilleure gestion de cette consommation. Et qui dit consommation réduite en eau, dit, dans de nombreuses communes, taxe d'assainissement plus faible.



Ce nouveau système de douche permet de purifier l'eau grâce au filtre directement intégré dans la douchette à main, qui élimine le chlore et son odeur.

Près de 40% de l'eau consommée par un foyer l'est pour l'hygiène corporelle et 20% pour la chasse d'eau des WC



Ce capteur mesure et affiche en direct sur écran votre consommation d'eau, en litres, sous la douche. Autonome en énergie, il fonctionne grâce à une turbine alimentée par le flux d'eau (avec un débit minimal de 8 l/min) et ne nécessite ni pile, ni batterie.

Limiter le débit d'eau

Pour réduire les consommations d'eau et d'énergie lors de l'utilisation de la salle de bains, on peut compter sur les robinets économiques déjà très présents sur le marché. Les mitigeurs, les pommes et pommeaux de douches à faible débit ne cessent de se multiplier. La plupart des mitigeurs offrent désormais un débit de 4 l/min et les pommes de douche 6 l/min (à 3 bars), soit deux fois moins que les modèles standards commercialisés jusqu'ici. Cer-



© Photo Grohe

Ce set de douche inclut un thermostatique encastré, une douche de tête (avec bras de 400 mm et corps encastré) avec deux options de jet, une douchette élégante et son support, plus un flexible de douche anti-torsion et un corps encastré.

tains mitigeurs utilisent la technologie du démarrage à froid pour éviter de consommer d'emblée trop d'eau chaude. Ainsi, lorsque le levier du robinet est en position médiane ou centrée, seule l'eau froide s'écoule ; il faut forcer à droite ou à gauche pour obtenir de l'eau chaude. D'autres sont équipés d'un programmeur de durée du débit qui permet d'utiliser 85 % d'eau en moins que les mitigeurs traditionnels. Quelques modèles de pommeaux de douche utilisent la vitesse de l'eau pour accélérer ses particules et donc réduire la quantité d'eau et d'énergie nécessaire tout en apportant le même confort en termes de sensation de débit, à l'image des mousseurs par exemple. Pommes de douche et douchettes sont de plus en plus souvent équipées d'un bouton stop permettant de couper l'eau pendant que vous vous savonnez, sans changer le débit

La plupart des mitigeurs offrent désormais un débit de 4 L/min et les pommeaux de douche 6 L/min (à 3 bars), soit deux fois moins que les modèles standards

ni la température. Les équipements connectés ont le vent en poupe surtout quand ils présentent un changement de couleur qui indique la quantité d'eau utilisée. Certaines douches connectées sont dotées d'un écran directement installé sur l'accessoire de robinetterie permettant de contrôler en temps réel sa consommation d'eau et d'énergie, afin d'adapter son comportement. Pour sensibiliser les utilisateurs, une jeune start-up d'Occitanie a d'ailleurs conçu un capteur facile à installer entre le mitigeur et le flexible de douche ou entre le flexible et le pommeau, grâce à des raccords standards. Ce capteur mesure et affiche en direct votre consommation d'eau en litres dès que vous vous douchez !

Évacuer et nettoyer sans gâcher l'eau

Visant en priorité à alimenter les cuvettes des WC, le recyclage des eaux grises provenant des douches et lavabos est à l'étude depuis quelques années mais n'est testé pour le moment que dans certains lieux publics et logements collectifs avec des dispositifs, plus ou moins sophistiqués. Le plus gros inconvénient pour une utilisation dans le privé reste l'obligation d'installer un double réseau de tuyauterie. Cependant l'idée suit son cours. Sur les récents salons professionnels, on a aussi vu appa-



Cette douche, composée d'une pompe de relevage et d'un siphon extraplat compatible avec tous les receveurs du marché, permet non seulement d'installer un receveur de douche plat, mais surtout de le faire n'importe où dans la maison et sans engager de gros travaux.

Avec son habillage composite en aluminium, finition marbre de carrare ou gris ciment, ce WC suspendu dispose de 3 entrées (diamètres 40 et 100 mm, pour des diamètres de refoulement de 22/28 et 32 mm seulement) qui offrent la possibilité de créer aisément un coin toilette n'importe où.

raître un système de rigoles avec échangeur thermique capable de récupérer la chaleur de l'eau de douche consommée. Au lieu de laisser se perdre la précieuse énergie thermique de cette eau, le caniveau la récupère et via une rigole directement raccordée à la conduite d'eau froide, la réchauffe grâce au récupérateur de chaleur intégré. Côté évacuation, on s'efforce aussi de limiter la consommation. Pour les WC, les chasses d'eau à double vitesse (5 et 9 litres) sont désormais entrées dans la norme. Cependant si vous disposez encore d'un modèle à simple vitesse, il existe une astuce facile à mettre en œuvre pour limiter le volume d'eau en évacuation. Il suffit d'occuper l'espace dans le réservoir afin de diminuer le volume d'eau disponible, soit en y ajoutant une brique pleine ou une bouteille remplie d'eau et fermée ou encore des plaquettes, ce qui permet d'économiser l'équivalent du volume de l'objet déposé. L'important est que le mécanisme ne se bloque pas. Quant aux solutions d'évacuation économiques et performantes plus industrialisées, en plus de réduire la consommation d'eau, elles promettent une grande efficacité de rinçage et de nettoyage comme le système « TurboFlush ». Lorsque la chasse d'eau est tirée, l'eau s'écoule latéralement dans la cuvette et circule en spirale, assurant une grande puissance dans cette cuvette et multipliant par 10 l'efficacité de l'eau. Cette technique a déjà été adoptée par de nombreux fabricants spécialisés.

Éco-conception et recyclage

Fabrication bas carbone des produits, emploi de matériaux recyclés, durabilité... la conception des produits comme les baignoires, lavabos, meubles et robinetterie évolue. On parle davantage de salle de bain éco-responsable. L'éco-conception consiste à intégrer la protection de l'environnement dès la conception des biens et des services. Dans un premier temps, on anticipe davantage l'impact des produits (équipements et revêtements) tout au long de leur cycle de vie, leur recyclabilité mais aussi la disponibilité des pièces détachées pour pouvoir les prolonger. L'autre objectif est aussi de concevoir des produits démontables pour faciliter leur transfert d'une habitation à l'autre ou de faciliter le tri si besoin. L'accent est mis sur les matériaux biosourcés : panneaux de bois sans résine aminoplaste ni résine polyuréthane et sans colle d'origine pétrochimique. Plan de toilette en MDF éco-conçu composé de bois et de résine végétale produite à base de déchets liés à la production d'huile de colza ou issu de la transformation de déchets marins à base de coquillages et d'un liant ciment bas carbone ou encore lames pour sols et murs, composées de déchets plastiques recyclés à effet « Terrazzo » très tendance. L'utilisation de matériaux responsables, durables et esthétiques et de matières premières constituées de biominéraux et d'éléments d'origine naturelle, en circuit court et local, contribue à une approche plus vertueuse de l'aménagement d'une salle de bains.

Quels matériaux pour décorer une salle de bains écologique ?

Ressource quasi inépuisable, le bois certifié FSC ou PEFC, deux labels prouvant qu'il est issu de forêts gérées durablement, est un matériau star dans les salles de bains actuelles. En ce qui concerne le carrelage, la pierre naturelle est un matériau écologique par nature qui ne provoque pas d'émanations toxiques dans l'air et présente une inertie thermique intéressante dans le cadre des économies d'énergie. Sa transformation exige peu d'énergie et a un impact faible sur l'environnement. Les carreaux céramiques aussi se mettent au vert. Quand ils arborent l'écolabel européen, matérialisé par une fleur bleue, ils sont fabriqués à partir de matériaux recyclés et recyclables ou de matières premières issues de carrières vérifiées. Ils sont aussi désormais produits avec des méthodes à faible impact environnemental. Les émaux ajoutés sont exempts de plomb, cadmium ou antimoine, jugés beaucoup trop toxiques. Au sol, à la place du vinyle, optez pour du linoléum, composé de matières

L'éco-conception consiste à intégrer la protection de l'environnement dès la conception des biens et des services

Fabriqué en diatomite, matériau naturel et minéral, ce tapis de bain absorbe l'eau instantanément et sèche les pieds en une minute, éloignant l'humidité, les moisissures et les bactéries.



© Photo Moonstone

Ce pommeau de douche offre un aperçu de la consommation en temps réel grâce aux Leds colorés.



© Photo Hydrao



© Photo Kineo

naturelles et renouvelables telles que la toile de jute, la farine de bois et l'huile de lin. Le lino est en plus très résistant et peut même être utilisé en habillage pour les meubles des salles de bains.

Économiser sur la mise en œuvre

Théoriquement, l'installation de sanitaires doit être effectuée à proximité d'une descente afin de bénéficier de l'écoulement gravitaire naturel des eaux usées. Mais en pratique, grâce à une pompe de relevage, vous pouvez aménager une salle de bain à n'importe quel endroit de votre habitation, sans effectuer de gros travaux. Les modèles les plus récents de pompe de relevage sont en général compacts et silencieux, ce qui permet par exemple de les installer dans une salle d'eau contiguë à une chambre à coucher, sans risquer de déranger le sommeil des occupants.

Pour installer une douche rapidement, rien de tel que les cabines complètes, entièrement équipées et

prêtes à poser sans travaux de gros œuvre. Le bâti-douche est une autre solution tout-en-un qui simplifie l'installation des douches encastrées. Celui-ci est livré avec l'ensemble des composants (tuyaux, raccords, cordon d'étanchéité, coude de sortie de douche et pièces encastrées), préinstallés, montés et testés en usine, y compris l'étanchéité des conduites d'eau. Le gain de temps d'installation décomplexifiée est estimé à 3 heures. Pour économiser sur les matériaux, la main d'œuvre, l'installation des arrivées d'eau, des évacuations, des revêtements, on peut aussi imaginer intégrer les toilettes dans une salle de bains. Quoi qu'il en soit, indépendamment de la marque et du modèle, choisissez une cuvette sans bride, plus hygiénique, remplacée par un léger relief sur toute la surface du bol de la cuvette qui conduit l'eau pour un rinçage parfait. Plus de rebord, donc moins de produits détartrants distribués à l'aveugle... une quantité divisée par quatre qui coûte moins et préserve l'environnement. ■

Ces panneaux composites imperméables et légers permettent de constituer un décor rapide à réaliser, sans poussière. Existe en 6 dimensions et raccordables entre eux.

Les cuvettes WC bardées d'équipements technologiques et de systèmes de lavement n'ont fait leur apparition qu'au début des années 1980. Les plus récentes possèdent même des panneaux et boîtiers de contrôles avec écrans.

ATOUT

Moins de papier toilette !

Les WC lavants, désormais à peine plus chers que les modèles classiques, diminuent fortement l'usage du papier toilette et consomment moins d'eau ! Outre sa fonction de lavage, le WC lavant ou WC japonais réinvente clairement la chasse d'eau en proposant un rinçage en trois étapes. Cette technologie permet un nettoyage efficace grâce à un rinçage cyclonique programmable, un jet puissant pour évacuer les déchets, et un second rinçage pour une propreté impeccable. La chasse d'eau peut être actionnée manuellement à l'aide d'une télécommande ou encore automatiquement. Seul hic : les modèles sont souvent électroniques et nécessitent une prise de courant pour fonctionner et les réparations peuvent s'avérer coûteuses.



© Photo Aubade

Parkings

Un créneau pour investir

STRATÉGIE — Investir dans l'achat d'un garage ou d'un parking? Pourquoi pas. Les revenus resteront assurément modestes, mais les avantages sont nombreux et surtout les inconvénients sans aucune mesure avec les soucis parfois rencontrés dans le résidentiel. Depuis quinze ans, cette niche séduit les investisseurs. Les rentabilités ont pourtant baissé, mais avec une stratégie, l'investissement demeure un bon créneau. **Par Christophe Demay**

Fondateur et animateur du CIPG, Groupe d'entraide immobilier de niche, Christophe Martin est tombé dedans un peu par hasard. « À la suite d'une mauvaise expérience », sourit-il. Au départ, il avait investi dans le logement. Quelques impayés et dégradations plus tard, il a finalement revendu ses biens locatifs pour investir plutôt dans des garages et parkings.

Emmanuel Simon, gérant de MonsieurParking, site dédié à la location de parkings et garages, raconte une histoire similaire. « Il y a quinze ans, avec mon épouse, nous avons investi dans un appartement. Le loyer devait couvrir le remboursement de notre prêt, mais le locataire a cessé de payer. Ce qui nous a mis en difficulté. Cette expérience personnelle m'a amené à m'interroger sur d'autres investissements. »

La réglementation semble avoir épargné ce marché de niche, et pour l'investisseur, c'est aussi souvent un risque d'impayés réduit

Un rapport bailleur-locataire plus équilibré

Pour Christophe Martin ou Emmanuel Simon, investir dans des parkings, c'était presque un second choix. C'est rarement l'investissement immobilier auquel on pense d'abord puisque les gains sont souvent modestes. Moins de risques, moins de tracas, c'est un peu finalement ce qui a attiré ces deux investisseurs. « Nous sommes sur des contrats régis par le

Code civil et non sur des textes plus contraignants, explique Christophe Martin. Le bailleur ne fait pas ce qu'il veut, mais il est beaucoup plus libre que pour la location d'habitation. »

La relation bailleur-locataire paraîtra sans doute plus équilibrée. « Dans le logement, on a parfois le sentiment que le locataire a tout pouvoir, poursuit le fondateur du CIPG. Ici, le rapport n'est pas du tout le même. À partir du moment où les deux personnes civiles sont d'accord, on peut glisser dans le contrat les clauses résolutoires que l'on veut, des pénalités de non-paiement... »

Plus de liberté et aussi moins de risques. Emmanuel Simon les égrène : pas de trêve hivernale, un risque de dégradations presque dérisoire, pas de règles de décence, pas de DPE ou d'obligation de rénovation énergétique non plus. La réglementation semble avoir épargné ce marché de niche. Et pour l'investisseur, c'est aussi souvent un risque d'impayés réduit. « Les locataires savent très bien que la réglementation est différente, qu'ils ne sont pas protégés de la même manière, poursuit Christophe Martin. Et comme le loyer d'un parking ou garage est bien moins élevé, il est aussi plus facile de payer. » Bien sûr, il arrive qu'un locataire ne verse pas son loyer. Mais même là, les procédures se révèlent bien moins fastidieuses, bien moins longues que dans le résidentiel.

Le garage, le Petit Poucet de l'immobilier

Les mérites de l'investissement sont souvent vantés. Mais les deux hommes reconnaissent aussi quelques désavantages. Le premier, non des moindres pour un investisseur, est évidemment les faibles revenus générés.



Copyright (c) 2018 | i.g.h.t.p.o.e.t/Shutterstock

« Il y a 10 à 15 ans, on pouvait acheter un parking avec une rentabilité nette de 8% à 10%. Aujourd'hui, nous sommes plutôt sur 4 à 6% »

Même dans les plus beaux quartiers de la capitale, les loyers ne flambent pas. Christophe Martin livre une moyenne de l'ordre de 200 euros mensuels dans les arrondissements parisiens les plus prisés. « *La location de garages et parkings génère des petits montants. Pour un cash-flow important, il faut du volume.* » Du volume, donc beaucoup de parkings, et finalement une gestion démultipliée. Quand il s'agit de trouver un seul locataire pour un appartement, là il faudra en trouver cinq, six, voire davantage pour espérer générer les mêmes revenus.

La faiblesse des revenus explique sans doute pourquoi le marché a longtemps été délaissé des investisseurs. « *C'est un peu l'immobilier du pauvre* », résume Emmanuel Simon. On achète des garages parce qu'on n'a pas les moyens d'acheter un autre bien immobilier. C'est en partie vrai, la niche séduit beaucoup de primo-accédants qui n'ont pas toujours la possibilité d'investir dans un autre bien. Parce que l'investissement semble plus modeste et surtout moins risqué, il apparaît plus accessible et permet de mettre un premier pied dans l'immobilier.

Mais loin de l'image que l'on s'en fait, la location de garages ne constitue pas forcément un simple complément de revenus. Les deux hommes ont des success-story en tête avec des investisseurs partis de zéro qui vivent aujourd'hui très bien de cette activité.

« Le terrain de jeu du particulier »

Certes, le marché peut sembler moins lucratif qu'il ne l'a été par le passé. « *Tout dépend bien entendu des villes. Il y a 10 à 15 ans, on pouvait acheter un parking avec une rentabilité nette de 8% à 10%. Aujourd'hui, nous sommes plutôt sur 4 à 6%. La rentabilité a chuté, mais cela reste quand même mieux qu'un livret A.* »



Copyright (c) 2022 LiteHeavy/Shutterstock

Évidemment, lorsqu'une niche commence à se faire connaître, elle attire davantage et devient moins intéressante. Il suffit de regarder sur internet pour voir combien les offres de service pour accompagner les investisseurs ont fleuri. La méfiance est de rigueur. Comme pour tout autre investissement, derrière des promesses de rentabilités alléchantes ou les bons conseils de certains, se cache parfois une escroquerie.

Comme dans le résidentiel, le marché traverse aussi des zones de turbulences. Pourtant, le gérant de Monsieur Parking estime que le marché s'en sort bien mieux que le résidentiel. « *Les ventes se sont allongées, les prix ont baissé, mais dans des proportions sans comparaison avec l'immobilier résidentiel. C'est un marché plus sain parce qu'on recourt moins au financement bancaire, et parce que cet actif n'intéresse pas les foncières qui se focalisent sur le résidentiel*

Plus que pour tout autre bien immobilier, la localisation est essentielle

ou le tertiaire. Cela reste un peu le terrain de jeu de l'investisseur particulier. »

Le contexte est porteur. La fin du tout-automobile n'est pas pour tout de suite, la voiture reste encore indispensable pour beaucoup. Les métropoles ont pourtant tendance à réduire le stationnement de surface et à chasser les voitures des centres-villes. Paris, avec sa réforme du stationnement lancée en 2021, offre une illustration parfaite : en 2026, la capitale aura réduit de moitié sa capacité de stationnements aériens avec 70 000 places en moins. Ce qui mécaniquement fait monter le prix des loyers.

Plus que pour tout autre bien immobilier, la localisation est essentielle. Mais la localisation ne fait pas tout. Pour asseoir la rentabilité, il faut une stratégie. « Par exemple, les places des parkings anciens se révèlent souvent exiguës dans les grandes villes et ne conviennent qu'aux citadines. Elles peuvent se vendre moins cher. Mais rien n'empêche d'en faire plusieurs stationnements pour des deux-roues », explique Christophe Martin.

Un parking en box voit sa zone de chalandise élargie quand un simple parking ouvert n'intéresse bien souvent que les résidents de l'immeuble situé au-dessus ou à côté



Copyright (c) 2014 Jeff Baumgart/Shutterstock

FOCUS

Le CIPG, groupe d'entraide

Lancé en 2012 par Christophe Martin, ce Groupe d'entraide accompagne les particuliers dans leurs investissements et dans leur gestion locative au quotidien. D'un site de petites annonces, il est peu à peu devenu une plateforme d'entraide et un centre de ressources pour les propriétaires qui investissent dans les garages et parkings.

Quelles démarches mener en cas d'impayés ? À qui se fier pour transformer un parking en box fermé ? Quelles démarches effectuer ? Comment rédiger un bail qui tienne la route ? Le groupe se nourrit de l'expérience de ses 125 membres, des propriétaires de parkings ou garages, bien sûr, mais aussi des propriétaires de caves, de celliers, d'entrepôts, de garde-meuble, de containers... Toutes les niches de l'immobilier.

CHOIX

Quelle fiscalité pour les bailleurs ?

En matière de parkings et garages, la fiscalité ne diffère pas des autres locations. Deux choix s'offrent au propriétaire bailleur, il peut choisir le régime micro-foncier avec son abattement forfaitaire de 30 % ou le régime réel.

L'investissement n'est cependant pas dénué de tout intérêt comme le rappelle volontiers Emmanuel Simon, gérant de Monsieur Parking. Un bien vendu pour moins de 15 000 euros, ce qui est souvent le cas d'un parking, échappe à la taxation sur les plus-values. « Comme cela reste une niche, c'est un peu délaissé par l'administration fiscale aujourd'hui. »

Transformer son parking

Emmanuel Simon confie sa propre expérience. À Caen, il avait acheté une vingtaine de parkings. « Nous avons connu à nouveau des déboires parce que la plupart ne trouvaient pas preneurs. Nous nous sommes interrogés et nous avons transformé ces parkings en boxes. Nous n'avons plus eu aucun problème pour les louer et nous avons revendu plus tard avec une plus-value confortable. »

La transformation d'un parking en box constitue aussi une stratégie. « Le mécanisme permet d'augmenter la rentabilité de 40 à 60 %. En moyenne, il faut compter 3 000 à 4 000 euros pour transformer un parking souterrain en box, mais ce coût est absorbé par l'augmentation de la valeur locative, l'augmentation de la valeur vénale et une plus grande capacité à louer. » Un parking en box voit sa zone de chalandise élargie quand un simple parking ouvert n'intéresse bien souvent que les résidents de l'immeuble situé au-dessus ou à côté. Dans le même esprit, les deux hommes évoquent l'installation de bornes électriques devenues un atout pour louer : le locataire y verra son avantage, la recharge privée demeurant bien moins chère que la recharge publique.

Christophe Martin cite encore d'autres stratégies tournées vers le changement d'usage. Par exemple, en transformant un parking en garde-meubles. Attention toutefois, car la réglementation incendie n'est plus la même, et le règlement de copropriété peut aussi s'y opposer. « Il ne faut pas se cantonner sur l'usage basique du bien immobilier, il faut aussi être précurseur », estime Christophe Martin. Et comme tout investissement, bien penser sa stratégie de départ. ■

BAIL CODE CIVIL

Bail à conclure pour un logement de fonction

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Suite à mon annonce de location d'un logement meublé à Paris, une société m'a indiqué vouloir louer mon appartement pour y loger son personnel. Quel type de bail puis-je conclure ?

La loi du 6 juillet 1989 indique clairement qu'elle ne s'applique pas « *aux logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi* » (article 2 de la loi du 6 juillet 1989).

En effet, cette loi « *s'applique aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, et qui constituent la résidence principale du preneur* » (même article).

Un logement ne pouvant constituer la « *résidence principale* » d'une personne morale, la loi du 6 juillet 1989 n'a pas vocation à s'appliquer.

En l'espèce, vous pourrez louer votre logement meublé à une société via un bail régi par le Code civil. Soumis uniquement par le Code civil, ce type de bail laisse une large place à la liberté contractuelle (les parties peuvent librement choisir le montant du loyer, la durée du contrat, ses modalités de reconduction, les possibilités de donner congé, etc.).

Attention toutefois : À Paris (mais également dans de nombreuses autres villes), le changement d'usage

des locaux d'habitation est soumis à autorisation en application des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Si la société venait à mettre votre logement à disposition de toute personne (des touristes notamment), vous pourriez être poursuivi pour changement d'usage non autorisé.

A contrario, s'il s'agit exclusivement de loger un ou plusieurs salariés de l'entreprise, aucune autorisation ne serait nécessaire car il n'y aurait pas de changement d'usage (comme l'indique l'article L.631-7 du CCH : « *Constituent des locaux à usage d'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction (...)* »).

Il est donc important de vérifier auprès de la société que cet appartement ne servira qu'à loger son personnel, et non des personnes étrangères à la société. Si tel est le cas, le bail qui sera conclu devra clairement indiquer ce point (ce contrat pourra être passé devant un notaire ou un avocat de votre choix aux frais de la société demandeuse si cette dernière accepte). ■

BAIL D'HABITATION

Païement du loyer par prélèvement automatique

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Lors de la signature du bail, puis-je demander à mon locataire de régler ses loyers par prélèvement automatique ?

Le prélèvement automatique est possible si le locataire l'accepte.

En effet, il n'est pas possible de l'imposer à son locataire, comme l'indique l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 : « *Est réputée non écrite toute clause : (...) c) Qui impose comme mode de paiement du loyer l'ordre de prélèvement automatique sur le compte courant du locataire ou la signature par avance*

de traites ou de billets à ordre ».

Vous pouvez donc proposer à votre locataire de payer son loyer par prélèvement automatique, mais vous ne pouvez pas l'imposer.

Si votre locataire accepte, vous pourrez par exemple le mentionner dans la partie « *clause particulière* » du bail. ■

BAIL D'HABITATION

Validité d'un congé délivré par lettre simple

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Mon locataire m'a indiqué oralement son intention de quitter le logement que je lui loue et qu'il allait m'adresser à cet effet un congé par lettre simple. Je lui ai signalé qu'un recommandé était nécessaire. S'il devait toutefois m'adresser son congé par lettre simple, serait-il quand même valable ?

La loi du 6 juillet 1989 impose des conditions de forme pour la validité de l'acte de congé. En effet, au regard de l'article 15 de la loi de 1989, le congé du locataire ou du bailleur « doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, signifié par acte d'un commissaire de justice ou remis en main propre contre récépissé ou émargement ».

Concernant la validité des congés délivrés par le locataire par lettre simple, les juridictions ont des positions divergentes.

La Cour de cassation qui s'est rarement prononcée sur cette question a, le 3 avril 2001, invalidé ce type de congé, quand bien même le bailleur ne contestait pas l'avoir reçu :

« Attendu, selon l'arrêt attaqué, que l'Association comité interprofessionnel du logement de la Réunion (l'Association) a, par acte du 24 mars 1992, donné à bail un appartement à Mme X; que celle-ci a quitté les lieux le 1^{er} juin 1995 après avoir donné congé, par lettre simple, pour le 1^{er} août 1995 (...).

Attendu que, pour débouter l'Association de la demande de paiement des loyers au titre du préavis jusqu'en septembre 1995, l'arrêt retient que Mme X a donné congé pour le 1^{er} août 1995, que le congé part de la date de la lettre signifiant congé quand bien même elle ne serait pas recommandée, dès lors qu'il n'est pas contesté qu'elle a été reçue;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte susvisé » (3^e civ., n° 99-15175).

Cette décision n'a toutefois pas empêché certains juges du fond de continuer à valider des congés par lettre simple dès lors que le bailleur en avait accusé réception. Par exemple, :

– la Cour d'appel de Rouen a ainsi validé un congé par lettre simple au motif qu'il importe peu que ce courrier n'ait pas été adressé en recommandé, dès lors que le bailleur ne conteste nullement l'avoir reçu (Chambre de proximité, 30 janvier 2017, JurisData n° 2017-004283);

– selon la Cour d'appel de Colmar, le congé du preneur délivré par lettre simple est valable car le but du congé est d'informer le bailleur du départ du loca-



Copyright (c) 2024 Insta_photos/Shutterstock

taire et l'exigence de la formalité du recommandé avec avis de réception a une finalité probatoire. Etant donné que le bailleur produit lui-même le congé reçu sans en contester la validité, il a incontestablement accepté que le bail prenne fin à l'issue du préavis (3^e chambre civile, section A, 6 novembre 2017, JurisData n° 2017-027842).

Par conséquent, la validité ou a contrario la nullité du congé du locataire délivré par lettre simple dépend essentiellement des circonstances de l'espèce : si vous n'accusez pas réception du congé, celui-ci n'est pas valable ; a contrario, si vous accusez réception du congé et que vous confirmez la date de fin du préavis, il pourrait être validé par certains juges du fond. ■

SERVITUDE

Entretien d'une servitude de passage

Par Arnaud Couvelard, juriste de l'UNPI

QUESTION — Je bénéficie d'une servitude de passage conventionnelle. Qui doit prendre en charge les frais d'entretien du chemin, sachant que la convention n'aborde pas cette question ?



Copyright (c) 2016 Junior Braz/Shutterstock

Il convient de se référer aux articles 697 et 698 du Code civil.

Selon l'article 697 du Code civil : « *Celui auquel est due une servitude a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver* ».

Quant à l'article 698, il prévoit : « *Ces ouvrages sont à ses frais, et non à ceux du propriétaire du fonds assujéti, à moins que le titre d'établissement de la servitude ne dise le contraire* ».

Sauf convention contraire, l'entretien de l'assiette d'une servitude de passage incombe donc au propriétaire du fonds dominant (c'est-à-dire le bénéficiaire de la servitude).

En effet, si dans l'acte, il n'a pas été prévu de règles

relatives à l'entretien et à la réparation du passage, il convient d'observer les règles générales du Code civil concernant le droit d'usage, c'est-à-dire que celui qui utilise le passage peut être condamné à en régler tous les frais d'entretien (Cour d'appel de Rouen, 1^e ch., 10 mars 1986).

Deux arrêts rendus par la Cour de cassation apportent des précisions utiles à ce sujet :

– « *le propriétaire, dont le fonds est grevé d'une servitude de passage, n'est pas tenu d'améliorer ou d'entretenir l'assiette de la servitude, mais seulement d'observer une attitude purement passive en ne faisant rien qui tende à diminuer l'usage de la servitude ou à la rendre plus incommode; (...) ce propriétaire ne peut dès lors être condamné à réparation, qu'en cas d'infraction à cette obligation de ne pas faire* » (Cass., 3^e ch. civ., n° 71-11040, 5 décembre 1972);

– un partage des frais d'entretien s'impose en cas d'usage commun de l'assiette de la servitude : « *ayant relevé l'existence d'une communauté d'usage de l'assiette de la servitude légale⁽¹⁾ par le propriétaire du fonds dominant et celui du fonds servant, la cour d'appel a exactement décidé que ce dernier devait contribuer aux frais d'aménagement et d'entretien que nécessite cette communauté d'usage* » (Cass., 3^e ch. civ., n° 89-10210, 14 novembre 1990).

Les travaux d'entretien sont donc à votre charge, sauf en cas d'usage commun de ce passage avec le propriétaire du fonds assujéti. ■

1) Cette solution vaut également pour une servitude conventionnelle.



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 « Adhérer »

vitra.



Anagram Sofa
Panter&Tourron, 2024



Adapts in a snap.
En savoir plus

QUESTIONS / RÉPONSES

BAIL D'HABITATION

Préavis réduit du locataire dans les zones « tendues »	Janvier n° 580
Acte de cautionnement en cas de colocation	Janvier n° 580
Congé pour vente à un locataire âgé si le bien est démembré	Février n° 581
Installation de volets ou de persiennes dans les chambres	Février n° 581
Hébergement, sous-location et prêt par le locataire	Mars n° 582
Travaux de rénovation énergétique	Mars n° 582
Droit de préemption subsidiaire du locataire	Avril n° 583
Indemnisation du locataire pour trouble de jouissance	Avril n° 583
Report ou non des congés après une succession	Mai n° 584
Mention manuscrite dans les actes de caution	Mai n° 584
Retenues sur le dépôt de garantie	Juin n° 585
Travaux de rénovation énergétique réalisés par le locataire	Juillet-août n° 586
État des lieux de sortie et remise des clefs avant la fin du délai de préavis	Juillet-août n° 586
Remise à la caution d'un exemplaire original ou d'une copie de l'acte de cautionnement?	Septembre n° 587
Notice d'information jointe au bail	Septembre n° 587
Changement des couleurs de peinture par le locataire	Octobre n° 588
Durée du bail en cas de changement de propriétaire	Novembre n° 589
Remboursement de trop-perçus de loyer en cas de non-respect du dispositif d'encadrement des loyers	Décembre n° 590
Congé du locataire avant l'échéance d'un bail à durée réduite	Décembre n° 590
Vente d'une maison louée	Décembre n° 590

BAIL COMMERCIAL

Obligation de remettre un DPE au preneur	Juin n° 585
Bail dérogatoire : les précautions à prendre	Juillet-août n° 586
Décence dans la partie habitation	Novembre n° 589
Rattrapage d'indexations non pratiquées	Décembre n° 590

BAIL MIXTE

Signature d'un bail mixte professionnel et d'habitation	Janvier n° 580
---	----------------

BAIL CODE CIVIL

Délivrance d'un congé pour un bail de garage	Septembre n° 587
--	------------------

COPROPRIÉTÉ

Vente d'un parking	Janvier n° 580
Modification de la répartition des charges d'eau froide	Février n° 581
Notion de « délibération » en assemblée générale	Février n° 581
Élection du président de séance et du président du conseil syndical	Mars n° 582
Constitution du conseil syndical	Avril n° 583
Délai de convocation à une assemblée générale et ordre du jour	Mai n° 584
Frais de recouvrement réclamés par le syndic	Juin n° 585
Interdiction de fumer dans les parties communes	Septembre n° 587
Remplacement de chaudières au gaz par des chaudières à condensation	Octobre n° 588

LOCATION MEUBLÉE

Droit de préemption du locataire en cas de congé?	Septembre n° 587
Restitution du dépôt de garantie	Novembre n° 589
Location d'un logement à un étudiant	Novembre n° 589

FISCALITÉ

Déduction d'un acompte sur travaux	Février n° 581
------------------------------------	----------------

LOI DE 48

Loyers pour les logements régis par la loi de 1948	Décembre n° 590
--	-----------------

JURISPRUDENCE

La nullité d'un mandat de vente non exclusif opposée à une agence immobilière	Janvier n° 580
La clause de renonciation du preneur à l'indemnité d'éviction dans un bail commercial	Janvier n° 580
La répartition et le mode de calcul des charges de copropriété dans un bail commercial	Février n° 581
Quelle est la valeur de preuve d'un état des lieux réalisé unilatéralement par le bailleur?	Février n° 581
Validité de la clause de renonciation à l'indemnité d'éviction du preneur dans un avenant au bail commercial?	Mai n° 584
La réparation du préjudice personnel après la revente d'un bien immobilier	Mai n° 584
Copropriété et Airbnb : la fin d'une guerre?	Septembre n° 587

COPROPRIÉTÉ

Copropriété : la jungle des assurances	Avril n° 583
Faut-il un, deux ou dix devis avant de voter des travaux?	Novembre n° 589
Le souplex en copropriété : n'enterrez pas le droit	Décembre n° 590
Locations de courte durée : les tactiques de défense	Décembre n° 590
Aménager des combles en copropriété	Décembre n° 590
La responsabilité du syndic bénévole	Décembre n° 590
Le vélo dans les copropriétés à usage d'habitation	Décembre n° 590

LOCATION

Les locations saisonnières, acte II au Sénat	Mai n° 584
L'encadrement des loyers : pré-bilan d'un dispositif contesté	Juin n° 585
Meublés touristiques : sont-ils responsables de la crise du logement?	Juin n° 585
Les grands ajustements de la location meublée	Juin n° 585
Extension de la garantie VISALE aux travailleurs saisonniers	Juillet-août n° 586
Quelles solutions pour loger les étudiants?	Octobre n° 588
L'encadrement des loyers applicable dans 24 communes du Pays basque	Décembre n° 590

INVESTIR

Immobilier de montagne, la nouvelle donne	Janvier n° 580
La cession de son bien par la SCI - mise en perspective	Février n° 581
Devenir propriétaire : un rêve toujours possible, mais difficile aujourd'hui	Mars n° 582
L'acquisition de locaux professionnels financée par crédit-bail	Mars n° 582
Acheter un bien à l'étranger : les (bonnes) questions à se poser avant de sauter le pas!	Juillet-août n° 586
L'immobilier commercial en pleine mutation	Septembre n° 587
Comment choisir son assurance vie?	Octobre n° 588
Bordeaux : la solidité d'un marché ancré dans la pierre	Décembre n° 590

FISCALITÉ

L'accès aux aides à la rénovation énergétique
des résidences à usage d'habitation **Janvier n° 580**

La loi de finances 2024 **Février n° 581**

Mission parlementaire relative à la fiscalité locative **Mars n° 582**

Taxe foncière : la justice censure des revalorisations
massives opérées par le fisc en Isère **Mars n° 582**

Bien déclarer vos revenus immobiliers 2023 **Avril n° 583**

La transmission de l'activité hôtelière
sous le régime du pacte Dutreil **Mai n° 584**

Plafonds de loyers et de ressources pour 2024 -
Dispositifs Cosse, Dufflot/Pinel, Sceller, Borloo,
Robien, Besson et Loc'Avantages **Juillet-août n° 586**

Taxes foncières : une hausse continue
qui accable les propriétaires ! **Novembre n° 589**

RENCONTRE

« Le neuf est l'avenir de l'immobilier d'altitude » Vincent Davy,
directeur régional de Crédit Agricole Immobilier et président
de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) **Janvier n° 580**

« Il est possible d'améliorer le DPE » Michel Dubois,
administrateur de l'UNPI **Février n° 581**

« Le DPE est devenu un problème socio-économique »
Éric Berger, président du Ceser **Février n° 581**

« Le cas spécifique de l'haussmannien »
Jean-Marc Catherine, président de LBM Paris,
spécialiste de la rénovation en Île-de-France **Mai n° 584**

« Rénover une maison ancienne, les questions à se poser »
Léa Grauleau, architecte d'intérieur, Richelieu Rénovation **Mai n° 584**

Quand l'UFC-Que Choisir crée un comparateur d'assurances vie
en ligne, Noé Bauduin, chargé d'études au sein
de l'observatoire de la consommation à l'UFC-Que Choisir **Octobre n° 588**

Définir son projet et se poser les bonnes questions,
Gérard Bekerman, président de l'AFER **Octobre n° 588**

« L'épargnant français est extraordinairement protégé »,
Cédric Marc, gérant fondateur du cabinet de conseil
en gestion de patrimoine Patrimoine France **Octobre n° 588**

Bail Rénov' le bon départ sur le chemin de la rénovation,
Éric Faucon, chargé d'opérations Bail Rénov' au sein de Soliha 26
et Nadège Martins, responsable de l'ADIL de la Drôme **Novembre n° 589**

La mobilité électrique gagne aussi les immeubles,
Antoine Herteman, Président de l'Avere-France **Novembre n° 589**

« Mieux vaut investir dans la métropole bordelaise »,
Denis Jacques, Président de l'UNPI 33-24 et de
la commission UNPI France Baux d'Habitation **Décembre n° 590**

« Le marché du haut de gamme a de beaux jours devant lui », Aymeric
Sabatié-Garat, directeur associé de BARNES Bordeaux **Décembre n° 590**

« Bordeaux, un excellent choix d'avenir dans le neuf »,
Gonzague Douniau, Président de la Fédération des
Promoteurs Immobiliers (FPI) Nouvelle-Aquitaine **Décembre n° 590**

La restauration d'un monument historique, Jean-Jacques Julien,
propriétaire du château de Beaufort **Décembre n° 590**

HABITAT

Qualité de l'air intérieur: le mal invisible **Mai n° 584**

Évacuation des eaux usées - Raccordement obligatoire **Juillet-août n° 586**

Sécuriser sa porte d'entrée pour éviter d'être cambriolé ! **Décembre n° 590**

RÉNOVER

Rénovation, la nécessité d'une approche globale **Mai n° 584**

Plans de travaux et diagnostics en copropriété **Juin n° 585**

Bail Rénov' : le premier pas vers la rénovation **Juillet-août n° 586**

Propriétaires bailleurs : des aides
pour la rénovation énergétique **Septembre n° 587**

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

DPE : le logement sous pression **Février n° 581**

La nécessaire révision du Diagnostic
de Performance énergétique **Février n° 581**

Recharger son véhicule électrique chez soi ! **Septembre n° 587**

AMÉNAGER

L'adaptation au vieillissement, l'autre urgence du logement **Janvier n° 580**

Pourquoi faire le choix d'une maison en bois ? **Janvier n° 580**

Quel éclairage pour les extérieurs ? **Février n° 581**

Le choix d'une clôture et d'un portail pour délimiter sa propriété **Mars n° 582**

Pourquoi créer une extension à la maison ? **Avril n° 583**

Adapter son logement au changement climatique **Mai n° 584**

Installer une cuisine d'été **Juillet-août n° 586**

Comment maîtriser sa facture de gaz et d'électricité ? **Octobre n° 588**

LÉGISLATION

Nouvelles règles d'hygiène et de salubrité
dans le Code de la santé publique **Janvier n° 580**

Haro sur les locations meublées touristiques !
Point d'étape sur la proposition de loi visant
à remédier aux déséquilibres du marché locatif **Janvier n° 580**

Punaises de lit: Désinsectisation du logement loué,
de l'immeuble, à la charge de qui ? **Février n° 581**

Retrait-gonflement des argiles. Du nouveau
en matière d'indemnisation et prévention des sinistres **Avril n° 583**

Savoir se défendre en cas de décision de préemption **Avril n° 583**

Une proposition de loi pour
« lutter contre les congés locatifs frauduleux » ? **Mai n° 584**

Un premier bilan de la loi Kasbarian « visant à protéger
les logements contre l'occupation illicite » **Mai n° 584**

Publication de la loi du 9 avril 2024
sur la rénovation de l'habitat dégradé **Juin n° 585**

Parution du décret annuel relatif
à l'évolution de certains loyers **Octobre n° 588**

La publicité foncière et sa réforme du 19 juin 2024 **Novembre n° 589**

ENVIRONNEMENT

Éoliennes : vent de contestation **Juillet-août n° 586**

RÈGLEMENTATION

Décret tertiaire : une course contre la montre **Mai n° 584**

L'UNPI À L'INTERNATIONAL

Gros plan sur Bruxelles : les changements politiques
et leur impact sur l'immobilier **Septembre n° 587**

BAUX COMMERCIAUX

Actualité jurisprudentielle en matière
de baux commerciaux **Septembre n° 587**

ICC | Indice du coût de la construction |

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

*Parution INSEE 17/12/2024

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

ILC | Indice des loyers commerciaux |

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

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

*Parution INSEE 17/12/2024

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

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

ILAT | Indice des loyers des activités tertiaires |

Champ d'application : activités commerciales exercées dans des locaux à usage exclusif de bureaux, activités effectuées dans les plates-formes logistiques (y compris les entrepôts), activités industrielles, activités des professions libérales.

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

*Parution INSEE 17/12/2024

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

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

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

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

*Parution INSEE 15/10/2024

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

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

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

La variation annuelle est identique (+ 2,47 %), mais l'indice de base est différent : il est de 141,74 dans les régions et départements d'outre-mer et de 140,36 en Corse.

IPC | Indice mensuel des prix à la consommation*

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

Indice mensuel des prix 11/2024 **117,84**

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

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

BT01 | Indice bâtiment national BT 01* | * Nouvelle valeur, base 100 en 2010BT01 10/2024 = **131,2**

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

TAUX DE L'USURE |

LES TAUX DE L'USURE APPLICABLES À COMPTER DU 1^{ER} OCTOBRE 2024 ONT ÉTÉ PUBLIÉS AU J.O. DU 27 SEPTEMBRE 2024

PRÊTS IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 ^{er} octobre 2024	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} octobre 2024
Prêts à taux variable	4,49 %	5,99 %
Prêts relais	5,01 %	6,68 %
PRÊTS À LA CONSOMMATION	Taux effectif pratiqué par les établissements de crédit et les sociétés de financement au cours des trois mois précédant le 1 ^{er} octobre 2024	Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} octobre 2024
• Montant ≤ à 3 000 €*	17,03 %	22,71 %
• Montant > à 3 000 € et ≤ à 6 000 €*	10,94 %	14,59 %
• Montant > à 6 000 €*	6,22 %	8,29 %

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

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

Par Bercy Infos, le 3 octobre 2024

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

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

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

COMMENT EST-IL CALCULÉ ?

La Banque de France fixe le taux d'usure à partir des taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit augmentés d'un tiers. Les seuils de l'usure sont publiés au Journal officiel à la fin de chaque trimestre pour le trimestre suivant. Ces seuils varient en fonction du montant emprunté, de la durée d'emprunt et de la catégorie de prêt (crédit à la consommation, prêts à taux fixe ou variable, découvert en compte, etc.).

À QUOI SERT LE TAUX DE L'USURE ?

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

OBLIGATIONS LÉGALES LIÉES À L'OFFRE DE PRÊT IMMOBILIER

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

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

QUE RISQUE L'ORGANISME QUI PRATIQUE UN TAUX USURAIRE ?

Un prêt est considéré comme usuraire lorsque son taux annuel effectif global (TAEG, anciennement TEG) est supérieur au taux d'usure. Le TAEG est le taux auquel on se réfère pour apprécier si une offre de crédit dépasse le seuil usuraire. Il comprend notamment :

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

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

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

Indice fédération française du bâtiment base 1 en 1941

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

2021	2 ^e trimestre	1033,4
	3 ^e trimestre	1055,2
	4 ^e trimestre	1066,4
2022	1 ^e trimestre	1101
	2 ^e trimestre	1135,5
	3 ^e trimestre	1142,8
	4 ^e trimestre	1137
2023	1 ^e trimestre	1160,8
	2 ^e trimestre	1163,6
	3 ^e trimestre	1153,7
	4 ^e trimestre	1152,6
2024	1 ^e trimestre	1171,8
	2 ^e trimestre	1172,2
	3 ^e trimestre	1174,6

Taux de l'intérêt légal

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

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

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

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

PLUS VALUES IMMOBILIÈRES | TAUX D'ABATTEMENT ANNUEL EN VIGUEUR

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

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

LOI DE 1948 | LA SORTIE

Le bailleur ne peut pas proposer un bail de huit ans pour sortir de la loi de 1948 à son locataire ou occupant dont les ressources, cumulées avec celles des autres occupants du logement, sont inférieures aux seuils fixés par décret (art. 29 de la loi du 23/12/1986). Conséquence : pour toute proposition de sortie de la loi de 1948 faite à compter du 1^{er} janvier 2024, les revenus nets imposables de l'année 2023 doivent être supérieurs aux seuils de ressources indiqués dans le tableau suivant.

Nombre de personnes par foyer	Revenus nets Île-de-France	Revenus nets province
1 personne	43 749 €	32 811 €
2 personnes	53 388 €	40 040 €
3 personnes	63 027 €	47 271 €
4 personnes	72 667 €	54 500 €
Personnes en +	9 639 €	7 229 €

RENTES VIAGÈRES | LES TAUX DE MAJORATION POUR 2024

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

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

Ventes offres

Talence 33 400. T3 - 2 chambres et séjour double 73 m², 1 cave 13 m²- 3e et dernier étage. DPE D, GSE D. Exposé Sud-Ouest. Très calme. Proche commodités, école, campus, commerce. Tram B Arrêt Peixotto. Prix : 222 000 €.

Contact : Anne Sacriste. Tel. : 06 31 54 83 74.

Bel immeuble de rapport. Sermaize-les-Bains 51250. 6 appartements en très bon état. Aucuns travaux à prévoir. Idéal investisseur. Prix : 240 000 euros. Loyers : 25 000 € / an.

Contact : Jacky GAUCHOTTE. Tel. : 06 77 90 22 10. Mail : nsss01@free.fr.

Immeubles de rapport

Cause retraite, vends immeuble (rapport brut 12 %) comprenant 14 studios et 4 F1 bis. Surface totale habitable 453 m². Terrain 739 m²,

grand parking. L'essentiel est rénové et louable de suite. Travaux à effectuer sur seulement 3 appartements. DPE essentiellement en C. Situé à Commercy. Prix : 500 000 €.

Contact : Mme VANCON. 06 70 31 16 45.

Cause retraite, vends immeuble de 9 appartements dont 6 studios et 3 F1bis. Rapport 11.2 % brut. Aucuns travaux. Situé à Commercy. Prix : 260 000 €.

Contact : Mme VANCON. 06 70 31 16 45.

Viager

Chers propriétaires, je suis spécialiste dans la vente en viager occupé, vente à terme ou nue-propriété. Si vous avez plus de 70 ans, ces mécaniques vous permettent de rester chez vous votre vie durant tout en percevant selon votre besoin, soit un bouquet seul, soit un bouquet et des rentes, voire même uniquement des rentes afin de maximiser vos revenus. Et connaissez-vous le

viager libre ou la vente à terme libre? Des solutions accessibles à tous, sans restriction d'âge, pour accélérer la vente de son bien.

Hélène Pelisson, Tel. : 07 50 27 08 34. hpelisson@95bis.com. 95bis Viager, 1 place Puvis de Chavannes, 69006 Lyon. Présente partout en France.

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

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



Passez votre annonce

- 1 Insertion gratuite (une parution par an par abonné)
- 1 passage 25€ TTC | ■ 2 passages 40€ TTC

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

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

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

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

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

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

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

.....

.....

.....

.....

.....

A remplir obligatoirement

Je soussigné.....

Tél. E-mail

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



UNION NATIONALE DES PROPRIÉTAIRES IMMOBILIERS

Gérez

vos biens immobiliers

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

Commander → 3 solutions

www.unpi.org
rubrique « La Boutique »

Contactez votre
chambre locale UNPI

Remplissez le bon
de commande ci-dessous

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

Nos baux sont clairs, pratiques et fiables

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

35 millions de Propriétaires
11 quai Anatole France - 75007 PARIS

Règlement par chèque, libeller à l'ordre de :

La Presse immobilière

35 LA REVUE DE L'UNPI
millions de
propriétaires

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

NOM

Prénom

Adresse

Code Postal Ville

Tél.

E-mail

Propriétaires
accédants

Bailleurs privés

Copropriétaires

Investisseurs
immobiliers



www.unpi.org

100 ASSOCIATIONS LOCALES

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



@UNPI



@UNPI_FR



@UNPI



@UNPI

35 LA REVUE DE L'UNPI
millions de
propriétaires

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